

Aktenzeichen: 023.121

Fachbereich Planen und Bauen: Lea Krockenberger, Tel. 07062/9042-40

Datum: 18.03.2025

**Umbau und Aufstockung zu 2 Doppelhaushälften mit jeweils einer Einliegerwohnung und Stellplätzen, Fl.St. 4174/2, Traminerweg3, Auenstein**

<u>Beratung</u>			<u>Beschluss</u>		
<input checked="" type="checkbox"/>	Technischer Ausschuss	am 01.04.2025	<input checked="" type="checkbox"/>	Technischer Ausschuss	am 01.04.2025
<input type="checkbox"/>	Verwaltungsausschuss	am	<input type="checkbox"/>	Verwaltungsausschuss	am
<input type="checkbox"/>	Gemeinderat	am	<input type="checkbox"/>	Gemeinderat	am
<input checked="" type="checkbox"/>	öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich	<input checked="" type="checkbox"/>	öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich

**Bisherige Sitzungen**

Datum	Gremium
./.	

**Befangenheiten:**

**Beschlussvorschlag**

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Umbau und Aufstockung zu 2 Doppelhaushälften mit jeweils einer Einliegerwohnung und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.St. 4174/2, Traminerweg 3 in Auenstein wird nicht erteilt.

**Sachvortrag:**

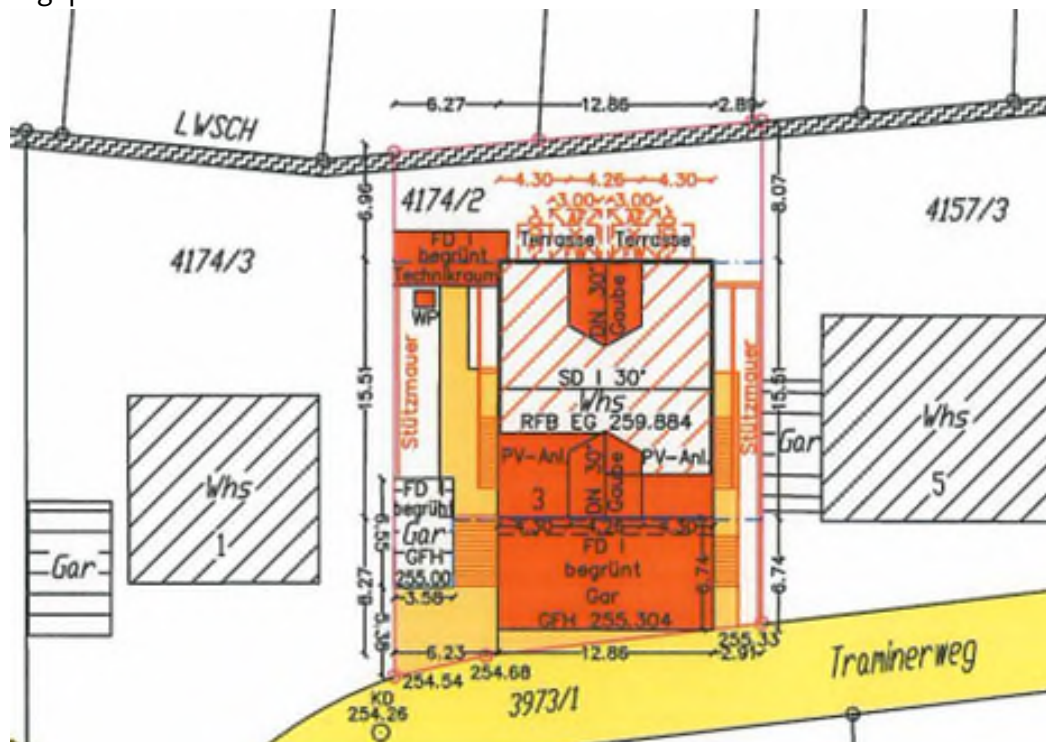
Geplant ist der Umbau und die Aufstockung eines Einfamilienhauses zu 2 Doppelhaushälften mit jeweils einer Einliegerwohnung und Stellplätzen auf Fl.St. 4174/2, Traminerweg 3 in Auenstein. Hierzu hat der Bauherr einen Bauantrag im vereinfachten Verfahren nach § 52 LBO eingereicht. In der Sitzung des Technischen Ausschusses soll über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens entschieden werden.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Hundswenig II/Hundswenig-Steinhölde - 2. Änderung (Neubearbeitung)“ aus dem Jahr 1988.

Das Bebauungsplangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Die von dem Bauvorhaben beabsichtigte Art der baulichen Nutzung (Wohnen) wird nicht verändert und ist als zulässig zu beurteilen.

Fraglich ist, ob das geplante Bauvorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung insgesamt als zulässig beurteilt werden kann.

Lageplan



Der Bebauungsplan setzt eine Baugrenze fest. Diese wird im nördlichen Bereich durch den Technikraum, der als Bestandteil des Hauptgebäudes zu sehen ist, sowie durch die beiden Terrassen als auch durch die Dämmung des Gebäudes überschritten. Im südlichen Bereich wird die Baugrenze von beiden Balkonen überschritten. Außerdem befindet sich die neu geplante Garage außerhalb der Baugrenze. Für die Überschreitungen ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich. Eine Befreiung kann nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Überschreitung des Baufensters beträgt insgesamt ca. 119 m<sup>2</sup>. Eine derartige Überschreitung ist nach Ansicht der Verwaltung nicht mehr als städtebaulich vertretbar zu sehen. **Die Verwaltung sieht die Voraussetzungen für eine Befreiung nicht als gegeben.**

Außerdem wird die im Bebauungsplan festgesetzte Traufhöhe von bergseits 3,50 m und talseits 6,50 m durch die Quergiebel an der Nord- und Südseite überschritten. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2. Nr. 2 BauGB kann hierfür nach Ansicht der Verwaltung erteilt werden, da die Quergiebel eine untergeordnete Fläche des Hauptdaches darstellen und die Abweichung daher städtebaulich vertretbar ist.

Des Weiteren legt der Bebauungsplan als maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 fest. Das geplante Bauvorhaben übersteigt die GRZ um ca. 0,06 auf 0,36. Die Abweichung ist als städtebaulich vertretbar zu sehen, die Grundzüge der Planung werden nicht berührt und es gibt keine entgegenstehenden öffentlichen Belange. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung von der festgesetzten maximalen GRZ nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB liegen vor.

Ferner beantragt der Bauherr eine Befreiung von der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ). Gemäß dem Bebauungsplan ist eine maximale GFZ von 0,5 zulässig. Bei einer Grundstücksgröße

von 675 m<sup>2</sup> entspricht das einer maximal zulässigen Geschossfläche von 338 m<sup>2</sup>. Der Lageplanverfasser weist jedoch eine geplante Geschossfläche von 489 m<sup>2</sup> und damit eine GFZ von 0,724 aus. Die festgesetzte GFZ wird also um ca. 22 % überschritten. Vorliegend könnten die Grundzüge der Planung berührt sein und demnach die Voraussetzungen zur Erteilung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht vorliegen. Vor Aufstellung des Bebauungsplans „Hundswainberg II/Hundswainberg-Steinhälde – 2. Änderung (Neubearbeitung)“ war für das Baugrundstück der Bebauungsplan „Hundswainberg II“ einschlägig. In diesem Bebauungsplan betrug die höchstzulässige GFZ 0,6. Grund für die Herabsetzung der GFZ im Zuge der Neubearbeitung des Bebauungsplans von 0,6 auf 0,5 war, dass der Charakter des Baugebiets erhalten bleiben sollte. Das geplante Bauvorhaben überschreitet nicht nur die zum aktuellen Zeitpunkt gültige maximale GFZ von 0,5, sondern auch die ursprüngliche GFZ von 0,6 um 12 %. Unter diesem Gesichtspunkt sieht die Verwaltung die Grundzüge der Planung berührt. **Die gesetzlichen Voraussetzungen einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB liegen nicht vor.**

Weiterhin weicht das Vorhaben von der im Bebauungsplan vorgeschriebenen Farbe der Dachdeckung ab. Anstatt rotbraune bis braune Farbtöne sollen die Dachziegel im vorliegenden Fall anthrazit sein. Diese Abweichung sieht die Verwaltung als städtebaulich vertretbar. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann erteilt werden.

Insgesamt sieht die Verwaltung unter Berücksichtigung der Festsetzungen im Bebauungsplan das geplante Bauvorhaben - auch unter Berücksichtigung von gewünschter Nachverdichtung im Innenbereich - als zu massiv für das Baugrundstück an. Das gemeindliche Einvernehmen ist daher zu versagen.

#### Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Umbau und Aufstockung zu 2 Doppelhaushälften mit jeweils einer Einliegerwohnung und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.St. 4174/2, Traminerweg 3 in Auenstein wird nicht erteilt.