



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/394/2019

Tagesordnungspunkt		
Erweiterung des Balkons im Erdgeschoss		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 21.08.2019
Bearbeiter:	Willi	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	10.09.2019	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Dem Bauvorhaben wird unter Befreiung nach § 31 BauGB, wegen einer Überschreitung der bestehenden Baufuchtenlinie mit der geplanten Balkonerweiterung, zugestimmt.
----------------------------	--

Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen den bestehenden Balkon der Erdgeschosswohnung auf eine Gesamtbreite von 3,00 m zu vergrößern und über einen Treppenabgang einen Zugang zum Garten herzustellen. Der Balkon tritt damit um 1,80 m vor die Außenwand des Gebäudes und hat eine Länge von 5,00 m. Für die Überwindung des Höhenunterschiedes von 1,05 m zwischen dem Balkon und der Gartenebene wird eine 2,0 m lange Treppe an den Balkon angebaut.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Hinter dem Dorf“ vom 28.01.1967. Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zeigen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Geschossigkeit) auch festgesetzte Baufuchten in unterschiedlichen Abständen zu den Straßengrenzen auf. Die eingetragenen Baufuchten werden als Baulinien betrachtet, was eine Überschreitung mit Gebäude oder Gebäudeteilen ausschließt.

Im vorliegenden Fall überschreitet bereits der bestehende Balkon die aus dem B-Plan vorgegebene Baufuchtenlinie. Mit der Erweiterung des Balkones wird diese nochmals um ca. 0,8 m vergrößert.

Eine Überprüfung vor Ort zeigte auf, dass die Einhaltung der Baufuchten – wie diese im Bebauungsplan dargestellt ist – in vielen Grundstücken im Geltungsbereich nicht eingehalten wurde. Schon in direkter Nachbarschaft zum Baugrundstück (Erlenstr. 26) wurde 1997 ein Carport vor der Baufuchtenlinie zwischen Straße und Wohnhaus genehmigt und erstellt. Auch Wohngebäude oder deren Anbauten finden sich im Plangebiet abweichend von den vorgegebenen Baufuchten.

Aus Sicht der Verwaltung ist die geplante Balkonerweiterung - schon aus Gründen der Gleichbehandlung - genehmigungsfähig. Zur Vollständigkeit des Genehmigungsverfahrens ist jedoch eine Befreiung nach § 31 Baugesetzbuch von der bestehenden Baufuchtenlinie erforderlich.



Der Beschlussvorschlag der Verwaltung geht deshalb dahin, dem Bauvorhaben auf Erweiterung des bestehenden Balkons und Anbau einer Treppe, unter Befreiung von der vorhandenen Baufuchtenlinie zuzustimmen.

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planvorlagen