



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/836/2021

Tagesordnungspunkt		
Neubau einer Dachgaube, Waldstr. 91, OT Söllingen		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Umwelt und Stadtentwicklung	Datum: 09.08.2021
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	24.08.2021	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird versagt.
----------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Kleiner Wald“ sind einzuhalten

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt die Errichtung einer Dachgaube in der Waldstraße im Ortsteil Söllingen. Die Gaube ist auf der Rückseite des Wohnhauses mit einer Länge von 9,20 m und einer Höhe von 1,20 m (über der Dachhaut) geplant.

Für das Grundstück besteht ein qualifizierter Bebauungsplan „Kleiner Wald“, in Kraft getreten am 20.01.1967. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind:

- WA allgemeines Wohngebiet
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,7
- Anzahl der Vollgeschosse: I; Eingeschossige Gebäude dürfen talseitig im Untergeschoss unter Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften ausgebaut werden
- Satteldach 35 ° bis 40 °

Aufgrund der vorgelegten Planung wären diverse Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig. Es ist davon auszugehen, dass die Festsetzungen in der Planung nicht berücksichtigt wurden.

Stellungnahme der Stadtplanung:

Das Vorhaben wurde nicht unter Beachtung der o. a. Bebauungsplanvorschriften geplant und eingereicht. Somit ergeben sich zwangsläufig Konflikte mit den Vorgaben des Bebauungsplans. Des Weiteren sind fehlerhafte Angaben in den Antragsunterlagen festgestellt worden. Der Dachgeschossgrundriss ist nicht maßstabsgerecht abgebildet, Gebäudeteile sind in den Planunterlagen nicht dargestellt (Wintergarten).

Die überbaubare Grundstücksfläche (MGF 456m²) ist mit derzeitig bestehenden Überbauung mit 0,39 fast ausgeschöpft. Die zulässige GFZ von 0,7 (319,2m²) wird mit dem Dachausbau (Gaube) vermutlich um ca. 46m² überschritten. Das DG wird durch die Gaube höchstwahrscheinlich zu einem Vollgeschoss.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der Überschreitung der zulässigen GFZ und der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse wird nicht befürwortet. Der



Bauantrag sollte wegen fehlender Berechnungen vorsorglich abgelehnt werden oder der Antragsteller zieht den Antrag zurück und liefert die entsprechenden Nachweise.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu versagen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind bei der Planung zu beachten.

Weiter gibt die Bauordnung den Hinweis an die Baurechtsbehörde weiter, dass der gesetzliche Grenzabstand der Dachgaube zu dem angrenzenden Grundstück (Waldstr. 93) nicht eingehalten ist.

Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung: Festsetzungen des Bebauungsplans sind einzuhalten				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

Lageplan, Planzeichnungen und Bilder