



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/362/2024

Tagesordnungspunkt		
Erweiterung Wohnhaus, Antrag auf Befreiung von der Geschossflächenzahl, Durlacher Weg 60, OT Kleinsteinbach - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Sachgebiet V.3 - Stadtentwicklung	Datum: 15.01.2024
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	06.02.2024	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird versagt und der beantragten Befreiung (Überschreitung der Grundflächenzahl um 30,98 %) wird nicht zugestimmt.
----------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind einzuhalten.

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt die Erweiterung des Wohnhauses im Durlacher Weg 60. Im Untergeschoss befindet sich vor der Erweiterung eine Einliegerwohnung. Diese wird zu Büroräumen (nicht gewerblich) genutzt und den beiden Wohneinheiten in gemeinsamer Nutzung zugeordnet. Im Erdgeschoss ist die Erweiterung durch einen Wintergarten mit ca. 19 m² geplant. Das Dachgeschoss wird zu einer eigenständigen Wohneinheit ausgebaut, erweitert und durch einen Zwerchgiebel aufgewertet.

Das Grundstück befindet sich innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans „Rechts des Durlacher Weges“, in Kraft getreten am 25.11.1982 – gültige Baunutzungsverordnung (=BauNVO) 1977.

Durch die im Erdgeschoss erweiterte Wohnfläche entsteht im Dachgeschoss rechnerisch kein weiteres Vollgeschoss. Allerdings wird die nach dem Bebauungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl überschritten. Die Berechnungsgrundlage ist hier die BauNVO von 1977, da der Bebauungsplan 1982 in Kraft getreten ist. Die Überschreitung der Geschossflächenzahl bemaßt sich auf 57 m² = 30,98 %. Eine Befreiung von der Geschossflächenzahl wurde bisher in dem Baugebiet nicht erteilt.

Grundsätzlich spricht nichts gegen eine Wohnraumerweiterung zur familiären Nutzung. Allerdings ist die Überschreitung nicht geringfügig und das Reihenmittelhaus wird durch den Umbau erheblich höher (ca. 1,70 m).

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu versagen und der beantragten Befreiung von der Geschossflächenzahl nicht zuzustimmen. Wir erachten eine Überschreitung mit knapp 31% nicht als geringfügig.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive

Gesamtbeurteilung:				
Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans sind einzuhalten. Die Überschreitung ist nicht mehr geringfügig und daher nicht vertretbar.				
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/ Klimaauffensive		■		
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle		■		
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte		■		

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen