

09.08.2021
AZ 632.6
Carolin Gerster

Bauvorhaben Hinterer Weiler 18, Gniebel

I. Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB wird erteilt.

Die Kfz-Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

II. Begründung

Die Bauherren beantragen eine Baugenehmigung für den Umbau des bestehenden Wohnhauses und die Errichtung eines Anbaus mit einer getrennten Wohneinheit auf dem Grundstück Hinterer Weiler 18 in Gniebel. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinterer Weiler“ und weicht wie folgt von dessen Festsetzungen ab:

Die Dachvorsprünge an der Nordostseite und an der Südostseite liegen bis zu maximal 0,55 m außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Es handelt sich hierbei um untergeordnete Bauteile. Gegen diese geringfügigen Überschreitungen bestehen keine Bedenken, da auch am bestehenden Gebäude bereits vergleichbare Überschreitungen zugelassen wurden.

Darüber hinaus überschreitet das Hauptgebäude die überbaubare Grundstücksfläche im Südosten auf der gesamten Gebäudelänge um maximal 0,20 m. Da die Bauherren im Rahmen der Nachverdichtung durch den geplanten Anbau ein Mehrgenerationenwohnen auf dem sehr großzügig geschnittenen Grundstück realisieren möchten, was von Seiten der Gemeinde grundsätzlich sehr begrüßt wird, wird für eine sinnvolle und langfristige Raumnutzung die dargestellte Überschreitung benötigt. Da trotz der geplanten Überschreitung sowohl die GRZ als auch die GFZ eingehalten werden und auch die angrenzenden Nachbarn dem Bauvorhaben bereits ohne Einwendungen zugestimmt haben, kann das Einvernehmen der Gemeinde hierzu erteilt werden.

Die zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe wird geringfügig unterschritten. Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe als Bezugspunkt für die zulässige Traufhöhe wird laut Bebauungsplan von der Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der

Gemeinde festgelegt und darf zwischen 0,30 m und 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen, der vorliegend in der Mitte der Wendepalte vor dem Grundstück Hinterer Weiler 18, liegt. Allerdings geht schon der Bebauungsplan davon aus, dass es sich um einen Richtwert handelt. Vorliegend liegt der EFH-Messpunkt bei 414,22 m ü. NN, die EFH des Anbaus liegt bei 414,24 m ü. NN, also bei +0,02 m. Die EFH des bestehenden Wohnhauses liegt bei 414,35 m ü. NN, also bei +0,13 m. Da das Bestandsgebäude den vorgegebenen Richtwert ebenfalls unterschreitet, der Anbau sich gut in das Gesamtbild der vorhandenen Bebauung einfügt und die maximal zulässigen Traufhöhen eingehalten werden, kann aus Sicht der Verwaltung das Einvernehmen erteilt werden.

Durch die Herstellung eines Lichthofs sind Abgrabungen am bestehenden Gelände notwendig. Gemäß den gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans sind Abgrabungen jedoch nicht zulässig. Von Seiten der Verwaltung wäre die Erteilung einer Befreiung vorstellbar, da die Abgrabung nur im Bereich des Kellerfensters erfolgt. Zur Grundstücksgrenze hin wird das Gelände wieder an das Geländeneiveau des Nachbargrundstücks angepasst. Vor diesem Hintergrund kann das Einvernehmen nach § 31 i.V.m. § 36 BauGB erteilt werden.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die geplanten offenen Kfz-Stellplätze mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen sind.

gez.
Carolin Gerster