



Beschlussvorlage (Nr. 2019-0036)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	11.03.2019

**TOP:**

Antrag auf Baugenehmigung: Errichtung von zwei Dachgauben sowie Abbruch einer Garage (3 Stellplätze) bei Neuanlage von 4 Kfz-Stellplätzen  
Baugrundstück: Hofstr. 24, Flst.Nr. 705/1

**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 31, 36 Baugesetzbuch erteilt.

Der Befreiung zur Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) wird zugestimmt.

**Sachverhalt:**

Bauherr: J & K Grundstücks GbR, Ketsch

In einem Antrag auf Baugenehmigung beabsichtigt die neue Grundstückseigentümerin und Bauherrin die Errichtung von zwei Dachgauben und den Abbruch einer Garage mit 3 Stellplätzen und gleichzeitiger Neuanlage von 4 Kfz-Stellplätzen auf dem Grundstück Hofstr. 24, Flst.Nr. 705/1.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hofplatz“ vom 07.02.2003 und ist nach § 31 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Laut Antrag soll im genehmigten 4-Familienhaus keine neue Wohneinheit entstehen und auch nachweislich kein neues Vollgeschoss.

Allerdings wird **folgende Befreiung** gestellt:

- Die Grundflächenzahl (GRZ) des Grundstücks liegt mit 0,35 bei der baulichen Anlage über der zulässigen 0,3. Die GRZ für die baulichen Anlagen mit den befestigten Flächen und Stellplätzen liegt mit 0,83 ebenfalls höher wie die zulässige GRZ von 0,45.

Die Begründung hierin liegt in einer Grundstücksteilung. Das bisherige Grundstück, Hofstr. 24, Flst.Nr. 705/1 (641 m<sup>2</sup>) wurde zwischenzeitlich neu aufgeteilt. Demnach weist das neue Flurstück mit der Nummer 705/1 nun 358 m<sup>2</sup> und das neu gebildete Flst.Nr. 705/2 nun 283

m<sup>2</sup> auf. Lt. B-Plan ist hier auch eine Bebauung in 2. Reihe möglich. Im vorderen Bereich (Bestandsgebäude) ist demnach nur noch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 zulässig und verfälscht hierdurch das Gesamtbild, in 2. Bebauungsreihe nun 0,4 % zulässig.

Am Bestand des bisherigen 4-Familienhaus hat sich nicht verändert. Mit dem Antrag werden lediglich **folgende Veränderungen** angestrebt:

- Errichtung von 2 Dachgauben (Pulldach mit 2 ° Dachneigung; Breite der Gauben jeweils 2,63 m bei einer Gebäudebreite von 10,50 m und somit weniger als 70 % der Gebäudebreite).
- Abriß der bisherigen Garage (3 Stellplätze) und Neuanlage von 4 Kfz-Stellplätzen auf dem neu gebildeten Flst.Nr. 705/1.
- Geringe bauliche Veränderungen im Innenbereich (KG, EG, 1.OG und 2.OG und DG) sowie Abriss und Rückbau eines Kellerabganges.
- Für das hintere Grundstück muss eine Zufahrt auf dem Flst.Nr. 705/1 nachweislich freigehalten werden.

Das Überfahrtsrecht muss ggfs. noch durch eine Baulast gesichert werden. Die Anordnung einer Baulast obliegt dem Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises –Landrastamt-.

Die Gemeindeverwaltung stimmt dem Bauvorhaben und der Befreiung zu.

Der Bürgermeister:

**Beratungsergebnisse**

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss