



Beschlussvorlage (Nr. 2020-0083)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	06.07.2020

TOP:

Antrag auf Baugenehmigung: Dachgeschossausbau und Errichtung eines Balkons im 1.OG –Planungsänderung
Baugrundstück: Hofstr. 9, Flst.Nr. 685

Beschlussvorschlag:

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

Den Befreiungen zur Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) und des Baufensters wird zugestimmt.

Auf dem Balkon im 1.OG an der Grundstücksgrenze ist ein dauerhafter Sichtschutz in Höhe von 2,0 m zu dem Flurstücken Nr. 683 anzubringen.

Sachverhalt:

Bauherr: Kindermann Frank, Carlsberg

In einem **geänderten** Antrag auf Baugenehmigung beabsichtigt der Bauherr den Ausbau des Dachgeschosses mit der Erweiterung der beiden bestehenden Wohnungen im 1. Obergeschoss zum Dachgeschoss (somit 2 Maisonette Wohnungen) auf dem Grundstück Hofstr. 9, Flst.Nr. 685. Die beiden Ebenen im Obergeschoss und Dachgeschoss sollen jeweils durch innen liegende Treppenaufgänge verbunden werden. Desweiteren bittet er im Antrag auf Genehmigung eines Balkons im 1. Obergeschoss an der Grundstücksgrenze zu Flurstück Nr. 683.

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

Laut Antrag soll im 4-Familienhaus keine neue Wohneinheit entstehen und demnach auch keine neuen Stellplätze.

Allerdings werden aufgrund des Balkonbaus im 1. OG **folgende Befreiungen** festgestellt:

- Die Grundflächenzahl (GRZ) des Grundstücks wird mit 1,0 % (2 m²) geringfügig überschritten.
- Das bereits überschrittene Baufenster auf dem Grundstück wird durch den geplanten Balkon (1,30 mx ca.3,27 m) ebenfalls noch weiter überschritten.

Der Ausschuss für Technik und Umwelt hatte sich bereits am 11.03.2019 in seiner Sitzung mit dem Bauvorhaben beschäftigt und einstimmig das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Eine Baugenehmigung hat das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises –Landratsamt- allerdings nicht verfügt, weil der unmittelbare Nachbar (Flst.Nr. 683 + 684) eine geforderte Baulast nicht übernommen hat. In der jetzigen, geänderten Planungsfassung wurde das Fenster im EG an der Außenwand und an der unmittelbaren Grundstücksgrenze zu Flst.Nr. 684 geschlossen und der Balkon im 1.OG (ohne Terrassenabgang) stark reduziert.

Nach Ansicht der Gemeindeverwaltung ist auf dem geplanten Balkon im 1.OG ein dauerhafter Sichtschutz zum unmittelbaren Nachbarn Flst.Nr. 683 (2 m Höhe) anzubringen.

Die Gemeindeverwaltung befürwortet das Bauvorhaben und die Schaffung von neuem Wohnraum und stimmt den Befreiungen in diesem Zusammenhang zu.

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss