



Beschlussvorlage (Nr. 2022-0002)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	24.01.2022

TOP:

Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Umbau eines Einfamilienhauses mit Garage

Baugrundstück: Habichtstr. 9, Flst.Nr. 3293

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 30, 31, 36 Baugesetzbuch erteilt.

Den festgestellten Befreiungen (Nr. 1. bis 5) wird zugestimmt.

Sachverhalt:

Bauherr: Dr. Johann Wellnitz, Brühl

Der Bauherr plant in einem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren den Umbau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Habichtstr. 9, Flst.Nr. 3293.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schwetzingerweg Äcker“ vom 20.02.1970 und ist nach §§ 30, 31 und 36 BauGB zu beurteilen.

Das Bauvorhaben umfasst neben großen baulichen Veränderungen im Innen- und Außenbereich inhaltlich u.a. folgende erwähnenswerte Schwerpunkte:

- Umgestaltung der bereits bestehenden Einliegerwohnung im Kellergeschoss mit Außentreppe und Tiefhof sowie Terrasse im hinteren Teil des Grundstücks,
- Unterkellerung der Garage an der Grundstücksgrenze zu Flst.Nr. 3292/1, Habichtstr. 11,
- Errichtung einer großräumigen Garage (mit 4 Kfz-Stellplätzen),
- Einbau eines Hausaufzuges,

- Aufstockung und Veränderung des Daches (Abbruch des bisherigen Satteldaches und Bau eines neuen Flachdaches) und der Haushöhe (neu mit Flachdach: 6,32 m Oberkante Attika und vorher ca. 6,70 m mit Satteldach),
- usw.

In diesem Zusammenhang wurden folgende **Befreiungen** von bauordnungs-/bauplanungsrechtlichen Vorschriften **festgestellt**, für die allerdings kein Antrag auf Befreiung vorgelegt wurde:

1. **Überschreitung der Geschossfläche** (GFZ) um 35,9 m² und somit 10%, nicht aber der Grundfläche (GRZ),
2. **Überschreitung des Baufensters** durch einen **Großteil der Terrasse** im Erdgeschoss (74,14 m²),
3. **Überschreitung des vorderen und hinteren Baufensters** durch die **beiden Lichthöfe**,
4. **Überschreitung des Baufensters** durch die im **OG liegende Dachterrasse**,
5. das **Vordach im vorderen Hauseingangsbereich** (ca. 1,70 m tief und 2,40 m breit) **liegt außerhalb des Baufensters** und stellt kein vorgelagertes Bauteil mehr da.

Geplant ist eine unterirdische Unterbauung der Garage mit einer Hauptnutzung, für die allerdings keine Abstandsfläche erforderlich wird.

Von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, was hier unseres Erachtens der Fall ist.

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss