



Beschlussvorlage (Nr. 2024-0053)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	06.05.2024

TOP:

Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Aufstockung eines Wohnhauses
Baugrundstück: Geierstr. 5, Flst.Nr. 3297

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 30, 36 Baugesetzbuch erteilt.
Der festgestellten Befreiung (GFZ-Überschreitung) wird zugestimmt.

Sachverhalt:

Bauherren: Zappe Maren und Stefan

Die Bauherren planen in einem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Aufstockung eines Wohnhauses (1 Vollgeschoß und Dachgeschoß, Walmdach, Dachneigung 22 °, Firsthöhe neu: 7,29 m bzw. 7,32 m (bisher ca. 5,30 m), Traufhöhe neu: 6,06 m) und den Ausbau des Dachgeschosses (mit 2 Dachterrassen) auf dem Grundstück Geierstr. 5, Flst.Nr. 3297.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schwetzingerweg Äcker“ vom 20.02.1970 und ist nach §§ 30, 31 BauGB zu beurteilen. Bemerkenswert ist, dass es für das Bestandshaus in der Geierstraße 5 kein Baufenster in diesem B-Plan gibt, eine Baugenehmigung wurde aber trotzdem im Jahre 1978 ausgesprochen.

Eigentlich hätte der Bauantrag schon in der ATU-Sitzung am 08.04.2024 beurteilt werden sollen. Auf Intervention der Kreisbaumeisterin, die kurz vor der Einladung der ATU-Sitzung eine Vollgeschossigkeit für das Dachgeschoss festgestellt hat, wurde diese Thematik nun seitens des Baurechtsamtes durchleuchtet.

Das Baurechtsamt hat in diesem Zusammenhang folgende Stellungnahme abgegeben:
„Bei der technischen Prüfung des oben genannten Bauvorhabens ist aufgefallen, dass die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) überschritten wird.“

Die Überschreitung resultiert aus der Anwendung der zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung geltenden BauNVO. Demnach müssen Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen inklusive ihrer Umfassungswände und der dazugehörigen Treppen angerechnet werden. Der Planer weist nach, dass nach heute gültiger BauNVO die Geschossfläche nicht überschritten wäre und bittet um Befreiung der Überschreitung von 44,2 m² (15,6 %). Tatsächlich beträgt die Überschreitung etwas weniger (etwa 10 %), da im Untergeschoss bei der Fläche die Küche mitberücksichtigt wurde“.

Nach der BauNVO von 1990 wäre keine Überschreitung gegeben.

Unter Berücksichtigung dieser Sichtweise kann die festgestellte Überschreitung der GFZ (etwa 10 %) ausnahmsweise hingenommen und der erforderlichen Befreiung zugestimmt werden.

Eine neue Wohneinheit entsteht nicht. Das Wohnhaus bleibt ein Einfamilienhaus plus genehmigter Einliegerwohnung.

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss