

BESCHLUSSVORLAGE



Vorlagen Nr: 60/1045/2020

Verantwortung: Reuter, Marielle

Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Melanchthonstraße 3
Bauantrag: Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses in ein
Zweifamilienhaus
Grundstück: Melanchthonstraße 3, Langensteinbach, Flst.Nr. 1618/9

Beratungsfolge dieser Vorlage/Nr.	am	Öffentlichkeitsstatus	Ergebnis
Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt	13.01.2021	öffentlich	Entscheidung

Antrag an den Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt:

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt wolle das Gemeindecinvernehmen zu der Befreiung für die Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl sowie der Baugrenze mit einem untergeordneten Bauteil erteilen. Einer Überschreitung der Geschossigkeit wird nicht zugestimmt.

Vermerk der Verwaltung:

Abstimmung	Ja:	Nein:	Enthaltung:
Sonstiges:			

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterhalb der Hohlpass“ in Karlsbad-Lagensteinbach.

Als Art der baulichen Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Beim Maß der baulichen Nutzung wurde u.a. eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 und ein Vollgeschoss festgesetzt. Zudem wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen reguliert.

Geplant ist der Umbau und eine damit einhergehende Erweiterung des bestehenden Wohnhauses. Es soll eine zweite Wohneinheit gebildet werden.

Die Baugrenze wird rückwärtig durch einen Vorbau überschritten. Die Maße dieses Vorhabens sind innerhalb derer für ein untergeordnetes Bauteil (5,00 x 1,50 m). Eine solche Baugrenzüberschreitung ist üblicherweise möglich, bedarf aber einer Befreiung.

Nach Berechnung durch den Vermesser liegt eine Überschreitung der durch den Bebauungsplan zulässigen GFZ vor. Die GFZ wird um 4,7 % überschritten, rechnerisch läge die GFZ somit bei 0,73. Aus Sicht der Verwaltung handelt es sich hier um ein geringes Maß, eine Überschreitung und damit verbundene Notwendigkeit einer Befreiung, wird als städtebaulich vertretbar angesehen.

Ebenfalls nach Berechnung des Vermessers handelt es sich bei dem Dachgeschoss um ein „Vollgeschoss“. Somit sieht die Planung zwei Vollgeschosse vor. Eine Befreiung für die Geschossigkeit ist nicht möglich. Eine solche Abweichung vom Bebauungsplan berührt die Grundzüge der Planung, eine Befreiung kann somit nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht erteilt werden.

Die Verwaltung geht allerdings davon aus, dass für die Berechnung der Geschossigkeit die falsche Berechnungsgrundlage angewandt wurde und das Dachgeschoss formal kein Vollgeschoss darstellt.

Das Vorhaben liegt nicht in einem Belastungsbereich nach der Stellplatzsatzung, die Vorgaben der Satzung (hier 1,5 Stellplätze je Wohneinheit, insgesamt 3 Stellplätze) werden erfüllt.

Die Verwaltung empfiehlt das Gemeindevorhaben zu Befreiung für

1. die Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl,
2. die Überschreitung der Baugrenze im Rahmen eines untergeordneten Bauteils zu erteilen, und
3. das Einvernehmen zur Überschreitung der Geschossigkeit (nach aktuell vorliegender Berechnung ist das DG ein Vollgeschoss) zu versagen.

Jens Timm
Bürgermeister

Anlagenverzeichnis:

- Lageplan
- Ansichten

