



Bauvoranfrage:

Abbruch bestehende Garage und Anbau einer Doppelgarage und eines Schlafzimmers mit Bad, Im Schloßgarten 2, 89155 Erbach-Dellmensingen

Fragen zum Bauvorbescheid:

1. Befreiung von der Einhaltung der Baugrenze

Der geplante Anbau einer Doppelgarage mit einem Schlafzimmer und einem zugeordneten Bad, überschreitet die im B-Plan vorgegebene Bauzugrenze, um 2,5 m. Die nachbarschaftlichen Abstandsflächen werden eingehalten.

Die Bauherrschaft möchte im Erdgeschoss ein barrierefreies Schlafzimmer mit angegliedertem rollstuhlgerechten Bad anbauen, um für ein altersgerechtes Wohnen vorbereitet zu sein. Das Flachdach soll begrünt werden als Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas.

Mit dem sogenannten „Bauturbo“ hat der Gesetzgeber mehrere neue Befreiungstatbestände eingeführt. Nach §§ 36a, 31 Abs. 3 gilt – auch bei Verletzung der Grundzüge der Planung:

Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Vorhaben nach § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3 b sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig... .

Kann der Überschreitung der im B-Plan vorgegebenen Baugrenze, wie in den Planunterlagen dargestellt, aus den o.g. Gründen eine behördliche Zustimmung in Aussicht gestellt werden?

2. Befreiung von der Einhaltung der Grundflächenzahl (GRZ)

Die im Bebauungsplan festgelegte Grundflächenzahl darf für die Anlage von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauGB um 50% der festgesetzten Grundfläche überschritten werden.

Bei der vorliegenden Grundstücksfläche von 399,0 m² ist eine zulässige Grundfläche von 199,5 m² möglich. Die Addition aller relevanten Flächen ergibt 203,3 m². Somit wird die zulässige Grundfläche um 3,8 m² überschritten.

Kann dieser geringfügigen Überschreitung der GRZ aus behördlicher Sicht zugestimmt werden?

3. Befreiung von der Einhaltung Dachform, Dachneigung u. Dachdeckung Anbau und Garage

Die vorgelegte Planung verfolgt das Ziel bei dem gewünschten Raumprogramm ein möglichst kompaktes Gebäudevolumen zu generieren, das sich baulich möglichst unaufgeregt in die Umgebung einfügt. Ein Pultdach mit der vorgeschriebenen Dachneigung würde das Gebäudevolumen deutlich massiver erscheinen lassen. Zudem ist es der Bauherrschaft ein sehr großes Anliegen, die durch den Anbau versiegelte Grünfläche, durch ein begrüntes Flachdach zu kompensieren.

Kann aus den o.g. Gründen einer Befreiung zugestimmt werden?

Mit bestem Dank für die Beantwortung der Fragen.

