Sitzungsvorlage
(Vorlagennummer 32/2025)

für folgende Beratung

Gremium	Datum	TOP	Status	Beratungszweck
Gemeinderat	02.06.2025	1.3.	öffentlich	

☒ mit 3 Anlage/n

Aktenzeichen: 022.31; 632.21

TOP 1.3

Bauvorhaben: Errichtung eines Carports mit PV-Anlage auf Flachdach

Befreiung: Überschreitung der Baugrenze sowie Überschreitung der GRZ

Grundstück: Flst. 719/58, Unterer Sonnenberg 28

Bauherr: Thomas Jung, Unterer Sonnenberg 28, Bergatreute

Sachverhalt:

Einordnung des Bauvorhabens: § 30 BauGB

Vorhandener B-Plan oder Satzung: Sonnenberg II 2. Erweiterung

Nutzung lt. Flächennutzungsplan: -

privilegierter Landwirt: -

Besonderheiten zum Bauvorhaben:

- Befreiungen: Überschreitung der Baugrenze um 2,68m sowie Überschreitung der GRZ um 13,3%
- Baulast: -
    - Abstandsflächen/Grenzbebauung: -
    - Wegerecht: -
    - Beschluss Dachaufbauten: -
    - Nutzungsänderung: -
    - Einfügungsgebot: -
    - Sonstiges:

Der Bauherr möchte auf seinem jetzigen Parkplatz einen Carport errichten. Aufgrund der Nachforderung der Gemeinde wurde der Abstand zur Straße auf 1,05m vergrößert (urspr. Planung 0,75m Abstand) die Baugrenzen Überschreitung beträgt nun 2,68m (der Lageplan sowie der Befreiungsantrag wurden nicht aktualisiert).

Des Weiteren wird die GRZ (Zahl der überbaubaren Grundstücksfläche) um 13,3%, 33,9m² überschritten. Beim Bau des Hauses wurde bereits eine Überschreitung von 5,4%, 13,3m² genehmigt.

Im B-Plan ist ein Fester Wert von 170m² als überbaubare Grundstücksfläche angegeben. Nach Rückspr. Mit Herr Leser Bauamt, BW kommen bei festen Werten, Überschreitungen eher vor, da sich diese nicht auf das Grundstück beziehen. Er sieht diese als vertretbar an.

In jetzigen B-Plänen wird ein Faktor für die überbaubare Grundstückfläche angegeben z.B. 0,4. Bei einem Flst. von 500m² wäre dann die überbaubare Grundstücksfläche 200m².
So ist die überbaubare Grundstücksfläche für jedes Flst. individuell und nicht starr, wie in diesem Fall.
Berechnet man den jetzigen Faktor der für dieses Flst. gelten würde, würde man auf 0,41 (288m² überbaute Fläche/700 m²Grundstücksfläche) kommen. Dies ist ein gängiger Wert, der auch in jetzigen B-Plänen festgesetzt wird.

Begründung zu den Befreiungen:

Befreiung(en) insbesondere nach § 56 LBO § 31 BauGB oder § 23 BauNVO wird beantragt	Ja
Bitte benennen Sie die Vorschriften und begründen Sie die Befreiungen	1. Überschreitung der Baugrenze/ Baulinie um 3,48 m nach Süden zum Wendeplatz überschritten (siehe Bauzeichnung). Begründet damit, dass sich hier der Stellplatz-Carport befinden muss, da er sonst zu weit in das Baugrundstück hinein ragt. 2. Überschreitung der GRZ um 13,3 %, war jedoch damals im Jahr auch schon überschritten und war genehmigt, zudem handelt es sich ja um eine Randbebauung und kein Gebäude (hier Gebäudeklasse 1).

<u>Beschlussvorschlag:</u>

Dem Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.
Der Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze um 2,68m wird zugestimmt.
Der Befreiung zur Überschreitung der GRZ um 13,3% wird zugestimmt.