

Sitzungsvorlage

Gremium: Ausschuss für Umwelt und Technik
Am: 04.12.2018

Betreff:

Errichtung eines Anbaus an das Wohnhaus, Einbau einer Wohnung im Dachgeschoss, Errichtung eines Balkons, energetische Sanierung des Gebäudes Beethovenstraße 23 Flstnr. 3836/8

Anlage(n):

Mitzeichnung
Anlagen: Bauzeichnungen, Nachbareinwendungen

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltung zu empfehlen, das Einvernehmen für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans auf der Grundlage von § 31 Abs.2 Nr.2 in Verbindung mit § 36 Abs. 1 BauGB zu erteilen und die Nachbareinwendungen als unbegründet zurückzuweisen

Beratungsfolge:

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungsdatum	Beschluss
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	04.12.2018	

Haushaltsrechtliche Deckung

Finanzielle Auswirkungen:

Entfällt

Deckungsvorschlag:

Entfällt

Sachdarstellung und Begründung:

Das Vorhaben:

Es ist beabsichtigt an der Südseite des Gebäudes Beethovenstraße 23, Flstnr. 3836/8 einen Anbau im Erdgeschoss und Obergeschoss zu errichten, auf der Ostseite im Obergeschoss einen Balkon anzubauen, eine Wohnung im Dachgeschoss einzubauen und das Gebäude energetisch zu sanieren. Der geplante Anbau weist die Abmessungen von 8,50 Metern Breite und 2,75 Metern Tiefe auf, erstreckt sich über zwei Geschosse und wird mit einem Flachdach versehen. Der Balkon auf der Ostseite hat die Abmessungen von 5,0 x 1,80 Metern. Die Baukosten werden mit 12.000 Euro veranschlagt.

Die bauplanungsrechtliche Situation:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans „Stotz Nord“, der rechtsverbindlich seit dem 17.08.1984 gilt. Der Bebauungsplan weist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO aus. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich nach § 30 BauGB. Das Bauvorhaben weicht insoweit von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab, als dass nach Angaben des Lageplanfertigers zum einen die Grundfläche (GRZ) um insgesamt 10 qm (= 8,4%) überschritten ist und zum anderen die Geschossfläche um 5 qm (=2,2%) überschritten ist.

Die Berechnung des Lageplanfertigers hat sich seit Einreichung des Baugesuchs nochmals geändert, die korrigierte Fassung ist der Vorlage ebenfalls beigelegt. Im Ergebnis bleibt es bei einer geplanten Überbauung des Grundstücks von 133 qm. Dies entspricht einer Überschreitung der GRZ um 10 qm oder 8,4 %.

Für die beide Überschreitungen von GRZ und GFZ kann unter den Voraussetzungen des § 31 Abs.2 Nr.2 BauGB eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. So liegt es hier. Die Überschreitungen von GRZ und GFZ liegen hier gerade einmal bei 10 bzw. 1 qm, so dass es sich hier um sehr geringfügige Überschreitungen handelt, bei einer Fläche des Baugrundstücks von 307 qm.

Nachbareinwendungen:

Im Rahmen des Nachbarbeteiligungsverfahrens nach § 55 LBO sind Einwendungen gegen das Bauvorhaben erhoben worden. Zur Begründung der Einwendungen wurde vorgetragen, dass eine Überbauung von 8,4 % unzutreffend sei, der Architekt könne nicht die komplette rot schraffierte Fläche des Anbaus berechnet haben, sondern ausschließlich den dick rot umrandeten Teil des Nebengebäudes. Unter der grün schraffierten Fläche befinde sich eine zusätzliche gepflasterte Fläche (mindestens 18 qm) mit Überdachung. Die komplett rot schraffierte Fläche von ca. 47 qm ist ein vom allen Seiten geschlossenes Gebäude. Rechne man die rot schraffierte Fläche mit, so ergebe sich eine Überbauung von 20 %. Die Überschreitung der Geschossfläche um 5 qm wird nicht gerügt.

Weiter wird zur Begründung der Einwendungen vorgebracht, dass die Häuser Beethovenstraße 23 und 25 eine gemeinsame Hauswand haben, die wohl abgestützt werden müsse. Es bestehe eine erhebliche Gefahr für die Statik des Nachbargebäudes und es werden Schäden befürchtet.

Es sei ein Überbau des Gehwegs von 14 cm angegeben, die tatsächlich bereits vom Bauherrn angebrachten Schienen ragten tatsächlich 19 cm in den Gehweg, es wird angefragt, ob dies zulässig sei.

Durch die Doppellattung und Dachdämmung werde das Gebäude nun erheblich höher als das Nachbargebäude, so dass die Gefahr eines Wassereintritts bestehe, wenn nicht entsprechende Maßnahmen ergriffen würden. Es müsse dafür Sorge getragen werden, dass ein solcher Wassereintritt vermeiden werde.

Rechtliche Bewertung der Nachbareinwendungen:

Soweit hier auf eine Überbauung von 8,4% Bezug genommen wird, die in Zweifel gezogen wird, ist festzustellen, dass diese 8,4 % den prozentualen Anteil der Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) betreffen, keineswegs die tatsächlich gesamte Überbauung des Grundstücks. Im schriftlichen Teil des Lageplans ist aufgeführt, dass die gesamte tatsächlich anzurechnende Grundfläche 133 qm beträgt, nach dem Bebauungsplan ist jedoch nur eine Überbauung von insgesamt 123 qm zulässig.

Die Berechnung des Lageplanfertigers ist plausibel und rechtlich nicht zu beanstanden. Im Lageplan angegeben ist nur die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl. Dies ist von den Nachbarn offensichtlich missverstanden worden. Die Überschreitung ist städtebaulich vertretbar und kann aus Sicht der Verwaltung auch aufgrund des relativ geringen Überschreitungsmaßes befreit werden.

Die Forderung nach Abstützung der Hauswand / Eingriff in die Statik ist im Rahmen der Bauausführung von Bauherrschaft und Bauleitung zu beachten. Im Schadenfall gelten zivilrechtliche Schadenersatzansprüche; im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind diese Einwendungen unbeachtlich. Gleiches gilt für das Verlangen nach Maßnahmen für die Vermeidung von Wassereintritt durch die Erneuerung des Dachs.

Die Überbauung von 14 bzw. 19 cm der Gehwegfläche durch die erforderliche Wärmedämmung stellt nach der entsprechenden Satzung der Stadt Kornwestheim eine zulässige Sondernutzung dar; es wäre sogar eine Inanspruchnahme bis 0,30 m möglich.

Die Einwendungen sind daher rechtlich nicht begründet bzw. handelt es sich um Ansprüche, die zivilrechtlich geltend gemacht werden müssen. Versagungsgründe gegen die Erteilung der Baugenehmigung liegen nicht vor.

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltung zu empfehlen, das Einvernehmen für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans auf der Grundlage von § 31 Abs.2 Nr.2 in Verbindung mit § 36 Abs. 1 BauGB zu erteilen und die Nachbareinwendungen als unbegründet zurückzuweisen.