



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 06.07.2023

Hinweis:

Beratungsfolge: Ortsbeirat Eppstein Planungs- und Umweltausschuss

Befreiung vom Bebauungsplan zum Dachgeschossausbau mit Zwerchhaus und Balkon; Hintergasse, Eppstein, Flurstück-Nr.: 71/3; hier: Gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB i. V. m. § 34 BauGB

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

Der Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Überschreitung der Zwerchgiebel Länge und dessen Dachneigung abweichend der textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Eppstein, Hintergasse auf dem Flurstück Nr. 71/3 in der Gemarkung Eppstein wird hiermit zugestimmt.

Beratungsergebnis:

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	<input type="checkbox"/>
Laut Beschlussvorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen		Kenntnisnahme:	Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt:		Unterschrift:		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> siehe Rückseite:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		

Begründung:

Der Antragsteller möchte auf dem Grundstück mit der Flurstücks Nummer 71/30 in der Straße Hintergasse das bestehende Wohnhaus umbauen. Hierzu stellt er den Antrag im Dachgeschoss ein Zwerchhaus mit Balkon in den Abmessungen 4,50 m x 5,00 m zu errichten und den Dachraum als Wohnraum umzubauen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Dieser setzt hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet fest. Die geplante Wohnnutzung ist demnach zulässig.

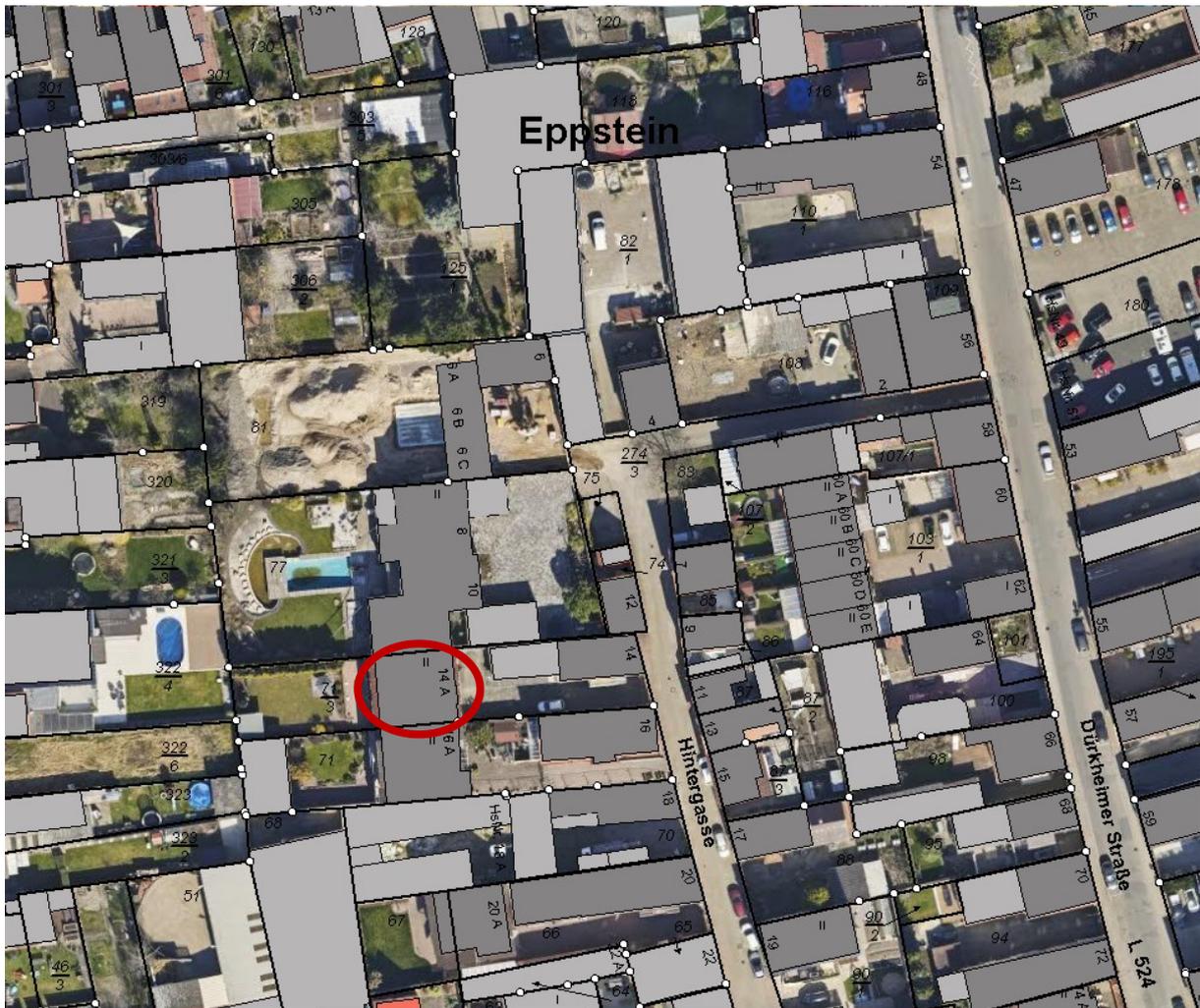


Abb. 1 Luftbild des Vorhabengrundstücks und der näheren Umgebung

 Bereich des Vorhabens o. M.

Bestehendes Planungsrecht

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Eppstein, Hintergasse“.

Im textlichen Teil des Bebauungsplans wird in Bezug auf Dachaufbauten die Länge der Zwerchgiebel auf maximal $\frac{1}{3}$ der Trauflänge mit einer Dachneigung von $40^\circ - 45^\circ$ festgesetzt.

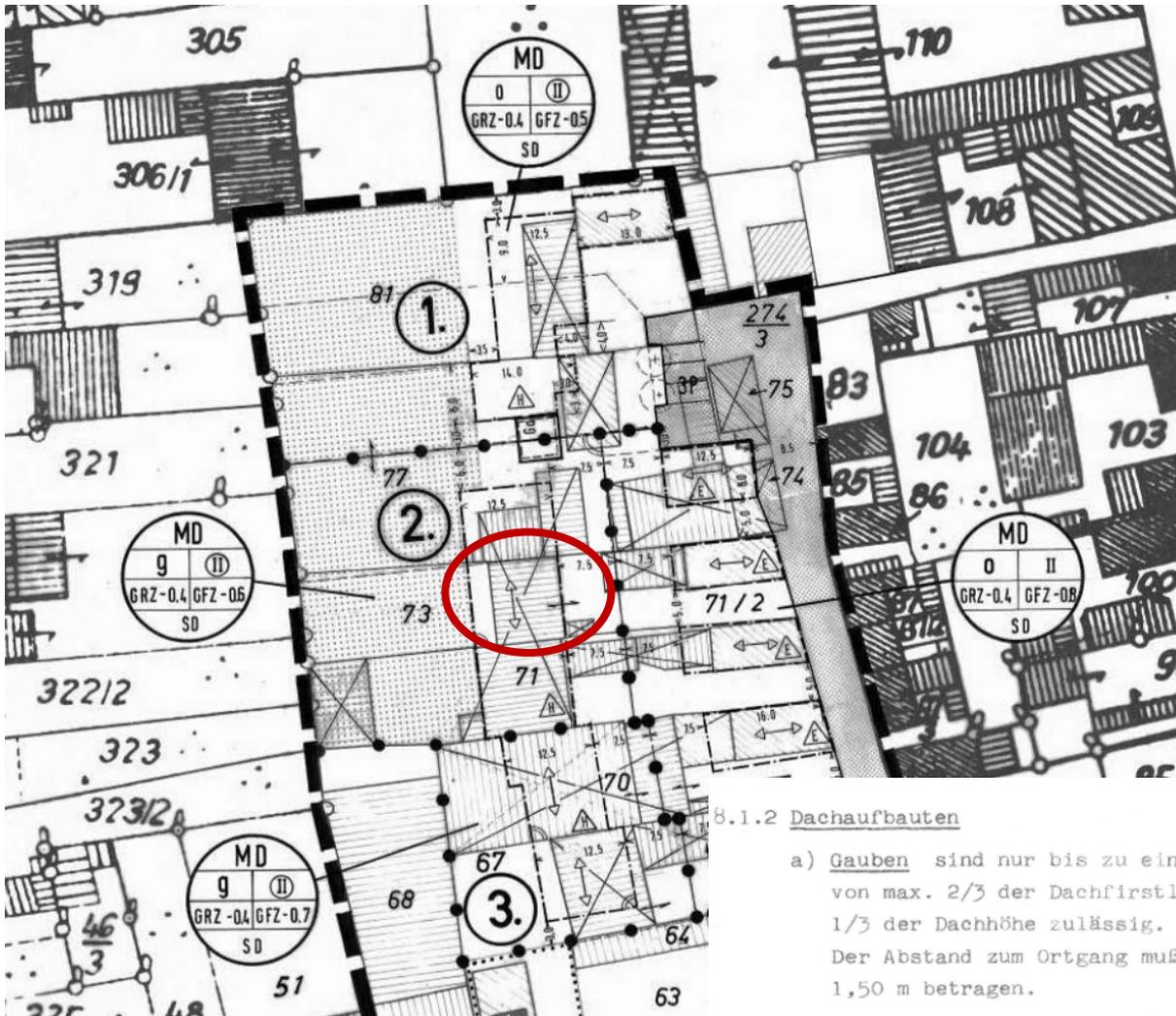


Abb. 2 Ausschnitt der zeichnerischen Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans



Bereich des Vorhabens o. M.

8.1.2 Dachaufbauten

- a) Gauben sind nur bis zu einer Gesamtlänge von max. $\frac{2}{3}$ der Dachfirstlänge und zu $\frac{1}{3}$ der Dachhöhe zulässig. Der Abstand zum Ortsgang muß mindestens 1,50 m betragen.
- b) Zwerchgiebel sind nur bis zu einer Länge von $\frac{1}{3}$ der Trauflänge zulässig. Ihre Firsthöhe muß mindestens 50 cm unter der des Hauptfirstes liegen, die Dachneigung

muß zwischen 40° und 45° betragen.

Abb.3 Ausschnitt aus den textlichen Festsetzung des Bebauungsplans

3. Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB und fachliche Einschätzung

Dem Bauvorhaben kann nur im Zuge einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zugestimmt werden. Demnach kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Im vorgenannten Bebauungsplan wird die Länge der Zwerchgiebel auf maximal 1/3 der Trauflänge festgesetzt. Dies würde im vorliegenden Fall eine Länge des Zwerchgiebels circa 3,90 m entsprechen. Beantragt wird ein Zwerchgiebel mit einer Länge von 4,50 m bei einer Trauflänge von 11,71 m. Vom Antragssteller wird die größere Trauflänge insbesondere damit begründet, dass die Wanddicke aufgrund der notwendigen Wärmedämmung größer ist als zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes und eine geringere Länge die Nutzbarkeit des Raumes einschränken würde. Des Weiteren wird anstelle der festgesetzten Dachneigung von 40 - 45 ° eine Dachneigung von 5° für den Dachausbau beantragt.

Der Antragssteller hat eine Vielzahl von Referenzobjekten im Geltungsbereich angegeben, die die hier betreffenden Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht einhalten. Es ist festzuhalten, dass für diese Bauvorhaben größtenteils Befreiungen / Baugenehmigungen vorliegen.

Bei den beantragten Befreiungen ist nicht davon auszugehen, dass die Grundzüge der Planung berührt werden, da es sich hierbei lediglich um einen Dachausbau handelt. Da bei den Nachbarbebauungen Abweichungen in teils größerem Umfang zugelassen wurden, ist durch das Zwerchhaus keine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange zu erkennen. Die Befreiung kann im Rahmen der Gleichbehandlung im vorliegenden Fall zugelassen werden.

Aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung die beantragte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans " Eppstein, Hintergasse" zu erteilen und das gemeindliche Einvernehmen hinsichtlich des vorgestellten Vorhabens nach § 36 BauGB herzustellen.

Der Bauantrag ging am 22.6.2022 bei der Unteren Bauaufsicht ein. Am 06.04.2023 ging ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans bei der Unteren Bauaufsicht ein.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan
- Dachaufsicht
- Schnitte
- Ansichten