

Öffentliche Sitzung des Gemeinderats
am **29. Juni 2022**

Amt/Sachbearbeiter/Kontakt bzgl. Rückfragen

Hauptamt

Frau Grabenbauer

06223/9501-25

grabenbauer@gaiberg.de

Tagesordnungspunkt 9.1

Bauantrag auf Erweiterung und Umbau eines Zweifamilienhauses auf dem Flst. 2068, Pfarrgasse 17

Sachdarstellung:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alsheimer Land“.

Folgende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind erforderlich:

Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ):

Laut dem schriftlichen Teil zum Lageplan wird die im Rahmen der baulichen Nutzung zulässige Grundflächenzahl überschritten. Zulässig sind 111,3 m² (0,3 der Grundstücksfläche von 371 m²), in Anspruch genommen werden 127,2 m² - dies entspricht einer Überschreitung von 14,3 %. Die Überschreitung ergibt sich aus dem geplanten (neuen) Treppenhaus.

Die Überprüfung der GRZ-Berechnung erfolgt durch den Kreisbaumeister. Beurteilt wird dies nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1962/1968/1977. Hiernach werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Balkone, Loggien und Terrassen nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet. Dies stellt eine „Privilegierung“ der Nebenanlagen im Gegensatz zur Beurteilung nach der heute gültigen BauNVO 1990 dar.

Während in der BauNVO 1990 Überschreitungen/Einzelfälle explizit erwähnt sind, ist in § 19 Abs. 4 BauNVO 1962/1968/1977 eine solche Möglichkeit nicht gegeben. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die damalige Regelung für Bauherren vorteilhafter war/ist.

Die Gemeindeverwaltung sieht daher keinen Grund, eine Überschreitung der GRZ um 14,3 % zu befürworten.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum Bauvorhaben und stimmt der Überschreitung der Grundflächenzahl zu.