

Öffentliche Sitzung des Gemeinderats  
am **15. Februar 2023**

Amt/Sachbearbeiter\*in/Kontakt bzgl. Rückfragen  
Hauptamt  
Frau Grabenbauer  
06223/9501-25  
[grabenbauer@gaiberg.de](mailto:grabenbauer@gaiberg.de)

## **Tagesordnungspunkt 8.1**

### **Antrag auf Erweiterung von Terrasse, Kellertreppe und Terrassenabgang auf Flst. 2389, Lindenplatz 4**

#### **Sachdarstellung:**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Links der Heidelberger Straße, 1. Änderung“. Es handelt sich um einen Antrag auf Befreiung(en).

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind erforderlich und wurden beantragt:

#### **Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster)**

Nach § 23 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dürfen Gebäude und Gebäudeteile (z.B. Vordächer, Balkone, etc.) eine Baugrenze (soweit eine solche festgesetzt ist) nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Der hier gültige Bebauungsplan setzt eine Baugrenze fest (blaue Linie).

Laut Bauvorlagen tritt

- die Terrasse nebst Terrassenaufgang um ca. 7,90 m<sup>2</sup> über die Baugrenze
- die Kellertreppe um ca. 3,90 m<sup>2</sup> über die Baugrenze

➔ Befreiungen beantragt

Die Terrasse sowie die Kellertreppe gelten nicht als Nebenanlagen, sondern als Teil des Hauptgebäudes. Somit bedarf es einer Befreiung nach § 31 BauGB (keiner Zulassung nach § 23 Abs. 5 BauNVO).

Die Überschreitung der Baugrenze mit der Kellertreppe wurde bereits 1990 im Umfang von 3,0 m<sup>2</sup> genehmigt.

Im Baugebiet wurden bereits ähnliche Befreiungen erteilt:

- 1997: Baugrenzenüberschreitung durch Wintergarten um 0,80 x 5,60 m (4,48 m<sup>2</sup>)
- 1997: Baugrenzenüberschreitung durch Wintergarten um 5,0 x 1,0 m (5,0 m<sup>2</sup>)
- 1998: Baugrenzenüberschreitung durch Wintergarten um 3,50 x 3,0/2,30 m (Bauvorbescheid)
- 2010: Baugrenzenüberschreitung durch Terrasse um 3,70 x 7,50 m (27,75 m<sup>2</sup>)

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Gemeindeverwaltung die Überschreitung zu befreien.

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum Bauvorhaben und stimmt den Befreiungen zur Überschreitung der Baugrenze zu.