

Öffentliche Sitzung des Gemeinderats
am **24. Mai 2023**

Amt/Sachbearbeiter*in/Kontakt bzgl. Rückfragen
Hauptamt
Frau Grabenbauer
06223/9501-25
grabenbauer@gaiberg.de

Tagesordnungspunkt 9.1

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

Sachdarstellung:

Das Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung am 15.02.2023 unter TOP 8.1 thematisiert. Die Bauherren haben geänderte Bauvorlagen sowie weitere Befreiungsanträge eingereicht.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Links der Heidelberger Straße, 1. Änderung“. Es handelt sich um mehrere Anträge auf Befreiungen.

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

Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster)

Laut Bauvorlagen tritt

- die Terrasse nebst Terrassenaufgang um ca. 7,90 m² über die Baugrenze
- die Kellertreppe um ca. 3,90 m² über die Baugrenze

➔ Befreiungen beantragt und am 15.02.2023 durch den Gemeinderat befreit

Weitere Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) durch bauliche Anlagen

Nach Ziffer 1.2.5 der schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind Nebenanlagen nur innerhalb des Baufenster zulässig – die Sichtschutzmauer stelle eine Nebenanlage dar und bedarf außerhalb des Baufenster daher einer Befreiung.

Laut Bauvorlagen liegt

- a) die Sichtschutzmauer im Bereich der Terrasse nach Süd-West [zu Lindenplatz 2] außerhalb des Baufensters mit ca. 2,035 x 0,175 x 1,80 m
- b) die Sichtschutzmauer im Bereich der Terrasse nach Süd-West [zu Lindenplatz 2] außerhalb des Baufensters mit ca. 4,555 x 0,175 x 1,57 m
- c) die Sichtschutzmauer im Bereich der Kellertreppe und des Freisitzes nach Nord-Ost [zu Lindenplatz 6] des Baufensters mit ca. 9,50 x 0,175 x 0,85 m

➔ Befreiungen beantragt

Art der Einfriedungen

Nach Ziffer 2.3.2 der schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind entlang der übrigen Grenzen nur abgepflanzte Einfriedungen zulässig.

Laut Bauvorlagen besteht

- d) eine Stützwand als Einfriedung im Gartenbereich nach Süd-Ost [zu Flst. 2391] mit ca. 5,324 x 0,175 x 1,56 m
- e) eine Stützwand als Einfriedung im Gartenbereich nach Süd-Ost [zu Flst. 2391] mit ca. 5,30 x 0,175 x 2,41 m

➔ Befreiungen beantragt

Überschreitung der maximalen Höhe der Einfriedungen

Nach Ziffer 2.3.2 der schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind Einfriedungen mit max. 1,50 m Höhe zulässig.

Laut Bauvorlagen überschreitet

- f) die Stützwand im Gartenbereich nach Süd-Ost [zu Flst. 2391] mit ca. 1,56 m die maximale Höhe um 0,06 m (4%)
- g) die Stützwand im Gartenbereich nach Süd-Ost [zu Flst. 2391] mit ca. 2,41 m die maximale Höhe um 0,91 m (60 %)

➔ Befreiungen beantragt

1991 wurde die Stützwand zu Flst. 2391 mit einer Höhe zwischen 1,0 m (zu Lindenplatz 2) und auslaufend auf 0,50 m (zu Lindeplatz 6) genehmigt.

Die Bauherren führen zu allen (neu) beantragten Befreiungen folgende Begründung aus:

„teilweise Bestand bei Erwerb, teilweise Erneuerung nach Absprache mit Nachbarn und teilweise Bestand nicht mehr sicher und die teilweise ursprünglichen Bahnschwellen enthielten auch Umweltgifte“

Im Baugebiet wurden bereits folgende ähnliche Befreiungen erteilt:

- 1991: Überschreitung der maximalen Höhe der Einfriedung zur Straße „In der Bildwiese“ (zulässig: 1,00 m, hier: 1,30 m – 30%)
- 1991: Überschreitung der maximalen Höhe der Einfriedung zur Straße „Bergstraße“ (zulässig: 1,00 m, hier: ca. 1,20 m – 20%)
- 1998: Überschreitung der maximalen Höhe der Einfriedung zur Straße „In der Bildwiese“ (zulässig: 1,00 m, hier: 1,25 m – 25%)
- 2007: Überschreitung der maximalen Höher der Einfriedung (zulässig: 1,50 m, hier: 1,70 m – 13,33%) und der Art der Einfriedung (zulässig: abgepflanzt, hier: Sichtschutz aus Steinsäulen)

Die Gemeindeverwaltung empfiehlt die Befreiungen a) – c) (Sichtschutzmauer als Nebenanlage außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche) nicht zu erteilen, da bisher noch keine vergleichbaren Befreiungen erteilt wurden.

Die Befreiungen d) – g) (Höhe und Art der Einfriedung) sollte nur bis zu einer Höhe von 1,50 m + maximal 30 % (= 1,95 m) erteilt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum Bauvorhaben und stimmt dem Vorschlag der Gemeindeverwaltung betreffend die Befreiungen zu. Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans sind einzuhalten.