

Aktenzeichen: 023.121

Fachbereich Planen und Bauen: Christoffer Staab, Tel. 07062/9042-47

Datum: 17.04.2024

**Baugesuch zur Errichtung von Dachgauben, Flst. 194/9, Ludwig-Thoma-Straße 16, Ilsfeld**

<u>Beratung</u>			<u>Beschluss</u>		
<input checked="" type="checkbox"/>	Technischer Ausschuss	am 07.05.2024	<input checked="" type="checkbox"/>	Technischer Ausschuss	am 07.05.2024
<input type="checkbox"/>	Verwaltungsausschuss	am	<input type="checkbox"/>	Verwaltungsausschuss	am
<input type="checkbox"/>	Gemeinderat	am	<input type="checkbox"/>	Gemeinderat	am
<input type="checkbox"/>	öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich	<input type="checkbox"/>	öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich

**Bisherige Sitzungen**

Datum	Gremium
./.	

**Befangenheiten:**

**Beschlussvorschlag**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von Dachgauben, Flst. 194/9, Ludwig-Thoma-Straße 16, Ilsfeld nach § 36 BauGB wird nicht erteilt.

**Sachvortrag:**

Geplant ist die geringfügige Vergrößerung zweier Balkone im EG und OG, die Errichtung eines Balkons im OG, sowie der Dachgeschossausbau mittels Dachgauben, Flst. 194/9, Ludwig-Thoma-Straße 16, Ilsfeld. Hierzu hat der Bauherr einen Bauantrag im vereinfachten Verfahren nach § 52 LBO eingereicht. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dornet“ aus dem Jahre 1959, mit letztmaliger Änderung im Jahre 1963.

Erstmalig hatte der Bauherr im Jahr 2023 einen Bauantrag zur Errichtung von Dachgauben gestellt und Balkonvergrößerung gestellt. Damals wurde das Baugesuch abgelehnt, weil der damalige Bauantrag zu einen zusätzlichen, baurechtlich unzulässigen Vollgeschoss geführt hätte.

Die in der damaligen Entscheidung gerügte Überschreitung der Vollgeschosszahl ist in dem nun vorgelegten Entwurf behoben. Der Planverfasser weist gem. Planunterlagen nach, dass das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist.

Die geringfügige Vergrößerung der Balkone ist verfahrensfrei und gem. Abstandsflächenplan unbedenklich. Die Balkone ragen geringfügig in die als Bauverbotszone festgesetzte Vorgartenfläche.

Die Erteilung einer Befreiung hierfür ist aus Sicht der Verwaltung städtebaulich vertretbar und zulassungsfähig.

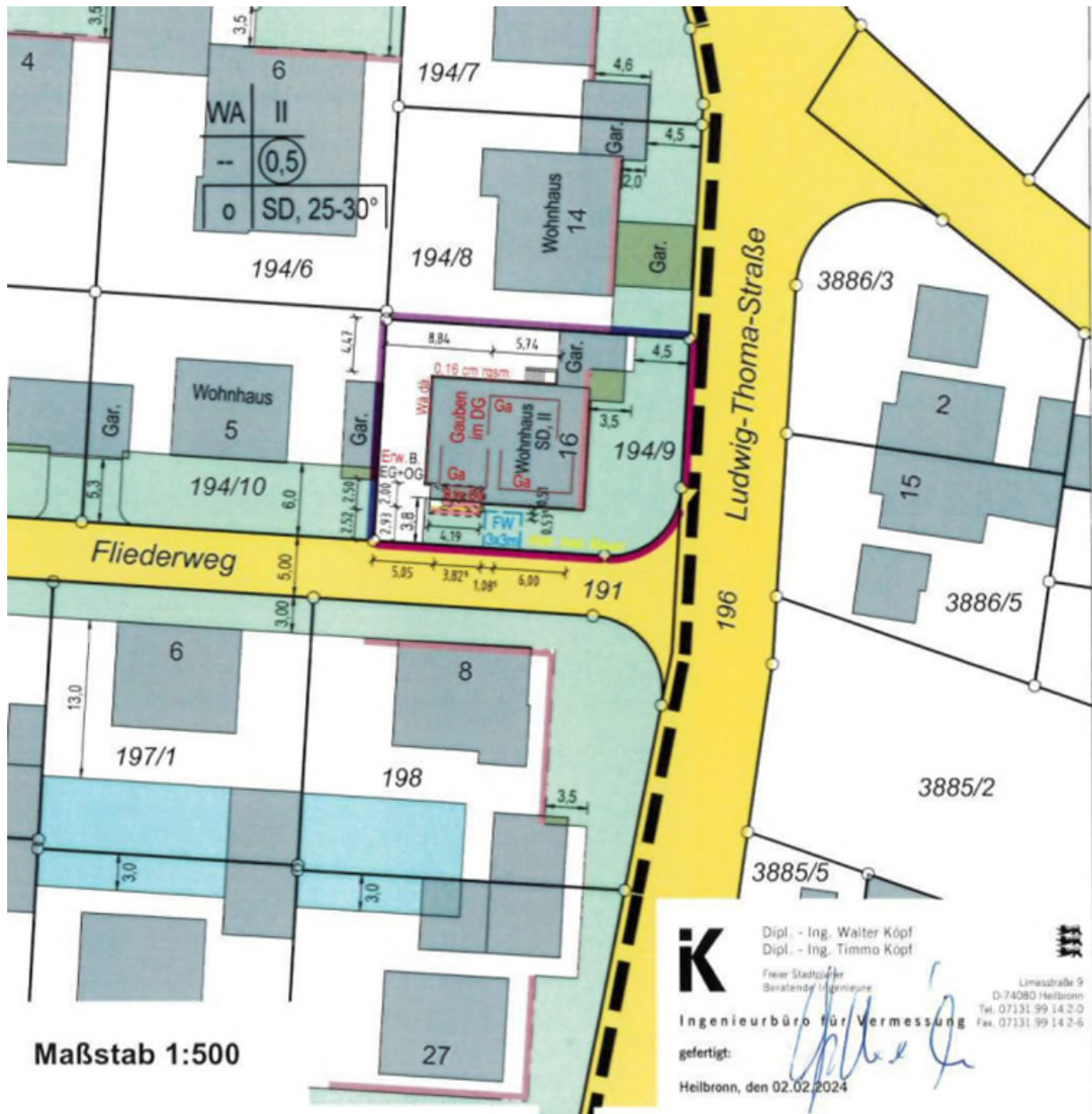
Der Bauherr begehrt weiterhin eine Befreiung von der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ). Gemäß Bebauungsplan ist eine maximale GFZ von 0,5 zulässig. Bei einer Grundstücksgröße von 450 m<sup>2</sup> entspricht das einer maximal zulässigen Geschossfläche von 225 m<sup>2</sup>. Der Lageplanverfasser weist jedoch eine geplante Geschossfläche von 446 m<sup>2</sup> und damit eine GRZ von 0,98 aus.

In den letzten Jahren wurden zwei vergleichbare Bauvorhaben (Dachausbau) genehmigt. Im Gegensatz zum vorliegenden Entwurf wurde damals jedoch die festgesetzte Geschossfläche eingehalten.

Vorliegend ergibt sich die Überschreitung der Geschossfläche um ca. das Doppelte, daraus dass sowohl das Untergeschoss ein Vollgeschoss darstellt, als auch die Aufenthaltsräume im Dachgeschoss auf die GFZ mit anzurechnen sind.

Eine Überschreitung der GFZ um annähernd das Doppelte kann nicht mehr als geringfügig bezeichnet werden und ist daher auch städtebaulich nicht mehr vertretbar. Die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB liegen damit nicht vor.

Das Einvernehmen der Gemeinde zu einem Bauvorhaben kann nur als Ganzes erteilt oder verweigert werden. Aus diesem Grund ist das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauvorhaben zu versagen.



Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zur geplanten Vergrößerung der Balkone, sowie dem Ausbau des Dachgeschosses, Flst. 194/9, Ludwig-Thoma-Straße 16, Ilsfeld nach § 36 BauGB wird nicht erteilt.