STADT AULENDORF

Stadtbauamt	**Vorlagen-Nr. 40/567/2020**

Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit
29.07.2020	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung

TOP: 2.9 Erweiterung der Dachgeschoss-Wohnung mit einem Außenbalkon einschließlich einer Spindeltreppe für einen Gartenzugang
Zollenreute, Imterstraße 37, Flst. Nr. 296/43
Bauvoranfrage, Antrag auf Befreiung

Ausgangssituation:
Die Bauherrschaft stellt eine Bauvoranfrage für die Erweiterung der Dachgeschoss-Wohnung mit einem Außenbalkon einschließlich einer Spindeltreppe für einen Gartenzugang auf dem Grundstück Flst. Nr. 296/43, Imterstraße 37 in Zollenreute.
Der geplante Außenbalkon soll an der Südwestecke des Wohnhauses angebaut werden. Die winkelförmige Grundfläche des Balkons beträgt 6,00 x 4,50 m und 5,00 x 1,50 m. Für den Zugang auf den Balkon wird im Dachgeschoß eine Balkontür in die westliche Außenwand eingebaut. Der Gartenzugang vom Balkon erfolgt über eine Spindeltreppe mit 2,0 m Treppendurchmesser. Das Tragwerk von Balkon und Treppe wird als feuerverzinkte Stahlkonstruktion ausgeführt.

Planungsrechtliche Beurteilung

Bebauungsplan:	Großer Esch II vom 11.08.1993
Rechtsgrundlage:	§ 30 BauGB
Gemarkung:	Zollenreute
Eingangsdatum:	10.06.2019

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich Bebauungsplan Großer Esch II. Das Flurstück 296/43 ist als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.
Folgende Festsetzungen sind geregelt:

Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl GFZ: 0,32
Geschoßflächenzahl GFZ: 0,50

Nach § 20 Abs. 4 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche, Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzab-stand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.
Damit wird das Maß der baulichen Nutzung durch das geplante Bauvorhaben nicht verändert.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt. Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB sind zugelassen für notwendige Überschreitungen für die Einrichtung von Erschließungsflächen (Treppenhaus, Balkone) bis max. 2,5 m über die Baugrenze.

Der geplante Außenbalkon mit Spindeltreppe überschreitet die Baugrenze in südlicher Richtung um 4,50 m. In westlicher Richtung wird die Baugrenze nur um ca. 25 cm überschritten.
Die beantragte Überschreitung der Baugrenze um 4,50 m ist nicht durch oben genannte Festsetzung (Überschreitung der Baugrenze bis max. 2,5 m) abgedeckt.

§ 31 BauGB besagt folgendes:

(1) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.
(2) Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und
1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. 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.

Demnach bedarf die Errichtung des Außenbalkons mit Spindeltreppe außerhalb der Baugrenze der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB. Nach Ansicht der Verwaltung handelt es sich beim Außenbalkon um ein untergeordnetes Bauteil, für das eine Befreiung erteilt werden kann.

Befreiungen in der näheren Umgebung
Am 04.07.2001 wurde vom Ausschuss für Umwelt und Technik der Befreiung für die Errichtung eines Blockbohlenhaus / Gartenhaus außerhalb der Baugrenze in der Imterstraße 36, Flst. Nr. 296/51 zugestimmt.

Die Verwaltung empfiehlt das Einvernehmen zum Bauvorhaben zu erteilen und der Befreiung zu zustimmen.

Beschlussantrag:

1. Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Bauvorhaben das Einvernehmen, vorbehaltlich der Beschlussfassung des Ortschaftsrats Zollenreute.
2. Der Befreiung für die Errichtung des Außenbalkons mit Spindeltreppe außerhalb der Baugrenze wird zugestimmt.

Anlagen: Lageplan, Bauvoranfrage, Baubeschreibung, Grundriss DG, Ansicht,

Beschlussauszüge für ☐ Bürgermeister ☐ Hauptamt ☐ Kämmerei ☒ Bauamt ☒ Ortschaft

Aulendorf, den 21.07.2020