

**2022/0101/610**

**öffentlich**

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Michael Banowitz



## **Errichtung einer Überdachung mit Windschutzverglasung, Jägerhausstr. 101; Gemarkung Beeden-Schwarzenbach**

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bau- und Umweltausschuss (Entscheidung)	17.03.2022	Ö

### **Beschlussvorschlag**

Das gemeindliche Einvernehmen nach §36 BauGB samt der Abweichung wird erteilt.

### **Sachverhalt**

Es liegt ein Bauantrag inkl. Antrag auf Abweichung vor. Dabei handelt es sich um die Errichtung einer Überdachung mit Windschutzverglasung.

Bauvorhabenbeschreibung des Entwurfsverfassers:

„Das Wohnhaus von Familie Breit hat auf der Gartenseite einen geschützten Bereich, der im Dachgeschoss überbaut ist: 3,365 x 1,41 m = 4,74 m<sup>2</sup>

Es soll jetzt ein zusätzlicher, witterungsgeschützter Bereich entstehen mit einem Glasdach und beweglichen Aussenwänden aus Schiebeelementen, ebenfalls in Glas. Aufgrund der vorgesehnen Konstruktion wird eine Nutzung als Wohnraum nicht möglich sein: Einfachverglasung und offene Fugen der rahmenlosen Schiebeelemente.

Sonstige Angaben:

Art des Baugebietes: WR reines Wohngebiet

0,4-1,0 o - offene Bauweise II - 2 Vollgeschosse

Grundfläche 22,77 m<sup>2</sup> Volumen 57,57 m<sup>3</sup>

Wandhöhe: zwischen 2,40 und 2,68m über vorhandenem Gelände

Bebauungsplan + Befreiung:

Festsetzungen des Bebauungsplanes "Am Zweibrücker Wasserwerk" vom 22.5.1995 Hier: Festlegung der überbaubaren Fläche durch Festlegung einer Baugrenze durch: Errichtung einer Überdachung mit Windschutzverglasung, dabei Überschreitung der Baugrenze um 3,50m (auf einer Breite von 4,60m). Begründung: Der jetzige Terrassenbereich soll witterungsgeschützt überdacht werden. Unter Einbeziehung des jetzt eingezogenen Erdgeschoss-Bereiches ergibt dies mithilfe der geplanten Windschutzverglasung

eine Fläche von 21,40m<sup>2</sup>, die aufgrund der Konstruktion nicht beheizbar sein wird: Einfachverglasung, rahmenlose Schiebeelemente mit "Lücke".

Die geplante Fläche wird die lt. B-Plan überbaubare Fläche bzw. die festgelegte Baugrenze um 3,50m überschreiten, jedoch nicht zum ständigen Aufenthalt von Menschen. Durch die Festlegung einer Baugrenze sollte offensichtlich eine beidseitige Erschließung der Baugrundstücke von der Straße "Am Zweibrücker Wasserwerk" verhindert werden. Dem steht die vorliegende Maßnahme nicht im Wege. Es wird daher Antrag gestellt, die Baugrenze auf einer Fläche von  $3,50 \times 4,60 = 16,10$  m<sup>2</sup> zu überschreiten. Wie in der Überlagerung des Bebauungsplanes mit dem amtlichen Lageplan erkennbar, wurde die Baugrenze im Planungsgebiet bereits mehrfach nicht eingehalten.“

Städtebauliche Beurteilung:

Für das vorhabenbezogene Grundstück existiert der rechtskräftige Bebauungsplan "Am Zweibrücker Wasserwerk" vom 22.5.1995. Die Festsetzungen wurden vom Entwurfsverfasser bereits genannt.

Die Überschreitung der Baugrenze ist städtebaulich und unter Würdigung der Nachbarinteressen vertretbar.

#### **Anlage/n**

- 1 Lageplan (öffentlich)
- 2 Ansichten (öffentlich)
- 3 Luftbild (öffentlich)
- 4 B-Plan\_Am Zweibruecker Wasserwerk (öffentlich)