

## Sitzungsvorlage Nr. 0294/2024

|                            |                           |               |               |
|----------------------------|---------------------------|---------------|---------------|
| <b>Federführendes Amt:</b> | Bauamt                    |               |               |
| <b>Behandlung</b>          | <b>Gremium</b>            | <b>Termin</b> | <b>Status</b> |
| Anhörung                   | Ortschaftsrat Steinenberg | 28.05.2024    | öffentlich    |
| Entscheidung               | Gemeinderat               | 04.06.2024    | öffentlich    |

### **Errichtung Dachterrasse auf der Garage, Hohengartenweg 1, Flst. Nr. 221/11, in Steinenberg**

#### **Beschlussvorschlag**

Das Einvernehmen der Gemeinde für die Errichtung einer Dachterrasse auf der Garage, auf dem Grundstück Hohengartenweg 1, Flst. Nr. 221/11, in Steinenberg wird nicht hergestellt.

Mit Blick auf die Aktualität des Bebauungsplanes und Schaffung möglicher Präzedenzfälle werden keine Befreiungen erteilt.

#### **Sachverhalt**

Beantragt wird die Errichtung einer Dachterrasse. Die Dachterrasse ist ostseitig über der Garage geplant. Die Dachterrasse soll über die gesamte Garagenlänge von 7,50 m errichtet werden und 1,50 m breit sein. Die restliche Dachfläche ist extensiv begrünt.

Das Grundstück Hohengartenweg 1, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Tannbachstraße Ost“ aus dem Jahr 2018. Die überbaubaren Flächen sind durch Baufenster festgelegt.

Nach den planungsrechtlichen Festsetzungen, Ziff. 1. 4 dürfen untergeordnete Bauteile im Sinne von § 5 (6) Ziff. 1 + 2 LBO die Baugrenze bis max. 1,50 m überschreiten.

Nach § 5 (6) Ziff. 2 LBO gilt ein Balkon nur dann als untergeordneter, wenn er nicht breiter als 5,0 m ist und nicht mehr als 1,5 m hervortritt.

Mit der neuen Dachterrasse wird die max. zulässige GRZ (Grundflächenzahl) um 11,00 m<sup>2</sup> (+9%) und die max. Breite von 5,0 m im Sinne von § 5 (6) Ziff. 2 LBO überschritten.

Nach Ziffer 2.1 der örtlichen Bauvorschriften in den Festsetzungen des Bebauungsplans sind Flachdächer mit Erdüberdeckung und Begrünung oder mit extensiver oder intensiver Begrünung zur Ausführung zu bringen.

Für die Terrasse über der Garage sind drei Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich:

- Überschreitung der max. zulässigen Grundflächenzahl
- Überschreitung der zulässigen Breite nach Ziff. 1.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen/ kein untergeordneter Bauteil im Sinne von § 5 (6) Ziff. 2 LBO.
- Abweichung der vollständigen Begrünung des Flachdaches

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Nach § 31 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und eine Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

Aus Sicht der Verwaltung sind die nötigen Befreiungen für die Dachterrasse städtebaulich nicht vertretbar. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass für den Bebauungsplan „Tannbachstraße Ost“ aus dem Jahr 2018 bisher keine Abweichungen von den planungsrechtlichen Festsetzungen zugelassen worden sind.

Mit Blick auf die Aktualität des Bebauungsplanes und Schaffung möglicher Präzedenzfälle empfiehlt die Verwaltung von Befreiungen abzusehen.

Anlage/n:

Anlage 1, Lageplan

Anlage 2, Schnitt a und Ansicht Nord-Ost

Anlage 3, Ansicht Süd-West und Ansicht Süd-Ost