

## **SITZUNGSVORLAGE**

**Beratung im Technischer Ausschuss  
am 12.04.2022  
Beschluss**

**öffentlich**

**Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren (§ 52 LBO)  
Bauliche Veränderungen am bestehenden Wohnhaus, Abbruch des  
bestehenden Dachstuhls, Erhöhung des Dachstuhls und der Gaube, Anbau  
Treppenhaus, Garage und Stellplätze, Flst.-Nr. 1237, Weiler Weg 53 in 71144  
Steinenbronn**

### **I. Beschlussvorschlag**

1. Dem Bauantrag wird zugestimmt.
2. Das nach § 31 Abs. 1 i. V. m. § 36 Abs. 1 BauGB erforderliche bauplanungsrechtliche Einvernehmen der Gemeinde zu der beantragten Ausnahme bezüglich der teilweisen Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen für die Errichtung des Carports und der Garage wird erteilt.
3. Das nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 36 Abs. 1 BauGB erforderliche bauplanungsrechtliche Einvernehmen der Gemeinde zu der beantragten Befreiung bezüglich der teilweisen Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten östlichen Baugrenze zur Errichtung des Anbaus wird erteilt.
4. Das nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 36 Abs. 1 BauGB erforderliche bauplanungsrechtliche Einvernehmen der Gemeinde zu der beantragten Befreiung bezüglich der Überschreitung der GFZ um 3 m<sup>2</sup> (0,5 %) wird erteilt.
5. Das nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 36 Abs. 1 BauGB erforderliche bauplanungsrechtliche Einvernehmen der Gemeinde zu der beantragten Befreiung bezüglich der Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhe um 2,50 m wird erteilt.
6. Das nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 36 Abs. 1 BauGB erforderliche bauplanungsrechtliche Einvernehmen der Gemeinde zu der beantragten Befreiung bezüglich der Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Firsthöhe um 1,85 m wird erteilt.
7. Das nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 36 Abs. 1 BauGB erforderliche bauplanungsrechtliche Einvernehmen der Gemeinde zu der beantragten Befreiung bezüglich der Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Gaubenlänge wird erteilt.
8. Das nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 36 Abs. 1 BauGB erforderliche bauplanungsrechtliche Einvernehmen der Gemeinde zu der beantragten

Befreiung bezüglich der Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhe der Gaube um 0,24 m wird erteilt.

## **II. Sachdarstellung**

### Das Bauvorhaben:

Am 17.03.2022 ging bei der Gemeinde Steinenbronn der Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren (§ 52 LBO) zur Durchführung von baulichen Veränderungen am bestehenden Wohnhaus, Abbruch des bestehenden Dachstuhls, Erhöhung des Dachstuhls und der Gaube, Anbau Treppenhaus, Garage und Stellplätze auf dem Grundstück Flst. 1237 im Weiler Weg 53 (siehe Anlage 1 – öffentlich) ein.

Die vorgesehene Planung und Gestaltung des Bauvorhabens kann den beigefügten Unterlagen entnommen werden (siehe Anlage 1 –öffentlich - und Anlage 2 – nichtöffentlich).

Mit Schreiben vom 28.03.2022 teilte das Landratsamt Böblingen – Bauen und Umwelt – als zuständige Untere Baurechtsbehörde der Gemeinde Steinenbronn mit, dass für das geplante Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 i.V.m. § 31 Abs. 1, 2 BauGB erforderlich ist.

### Die bauplanungsrechtliche Situation:

Nach § 58 Abs. 1 Satz 1 LBO ist die Baugenehmigung zu erteilen, wenn dem genehmigungspflichtigen Vorhaben keine von der Baurechtsbehörde zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen.

Liegt das Vorhaben nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder bedarf die Zulassung einer Ausnahme oder Befreiung im Sinne von § 31 BauGB, darf die Baugenehmigung nur erteilt werden, wenn die Gemeinde zuvor gemäß § 36 Abs. 1 BauGB ihr Einvernehmen erteilt hat. Nach § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB darf das Einvernehmen der Gemeinde nur aus den sich aus den §§ 31, 33, 34 und 35 ergebenden Gründen versagt werden.

Die Gemeinde, die in den Genehmigungssituationen der §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB involviert wird, prüft somit in gleicher Weise wie die Baugenehmigungsbehörde, ob das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig und die Erschließung gesichert ist.

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Äusserer Weiler Weg“, welcher am 25.08.1994 in Kraft getreten ist. Es gilt daher die BauNVO 1990.

Das Bauvorhaben entspricht den zu prüfenden planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften mit folgenden Ausnahmen:

1. Carport und Garage zum Teil außerhalb der Baugrenze
2. Anbau zum Teil über östlicher Baugrenze
3. Überschreitung der GFZ um 3 m<sup>2</sup>
4. Überschreitung Traufhöhe um 2,50 m
5. Überschreitung Firsthöhe um 1,85 m
6. Gaube länger als 3 m und länger als 1/3 der Gebäudelänge
7. Traufhöhe der Gaube überschritten um 0,24 m

Das geplante Bauvorhaben ist in bauplanungsrechtlicher Hinsicht nur dann zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist (§§ 29, 30 Abs. 1 BauGB).

### 1. Teilweise Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen für die Errichtung des Carports und der Garage

Laut Ziffer 6.1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind Stellplätze und Garagen außerhalb überbaubarer Flächen nur als Ausnahme zulässig.

Da der Bebauungsplan bestimmt, dass Stellplätze und Garagen außerhalb überbaubarer Flächen als Ausnahme zugelassen werden können, bedarf es für das geplante Bauvorhaben insoweit einer Ausnahme auf der Grundlage von § 31 Abs. 1 BauGB. Hiernach können von den Festsetzungen des Bebauungsplans solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

Da im Bebauungsplan ausdrücklich geregelt ist, dass Stellplätze und Garagen außerhalb überbaubarer Flächen nur als Ausnahme zulässig sind, liegen die gesetzlichen Voraussetzungen des § 31 Abs. 1 BauGB vor, mit der Folge, dass für die Errichtung des Carports und der Garage das Einvernehmen der Gemeinde erteilt werden kann.

### 2. Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten östlichen Baugrenze zur Errichtung des Anbaus

Der geplante Anbau überschreitet zum Teil die östliche Baugrenze. Insoweit bedarf Anbau einer Befreiung auf der Grundlage von § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Hiernach kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans dann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Verwaltung darf die erforderliche Befreiung nach pflichtgemäßem Ermessen (vgl. § 40 LVwVfG) erteilen, wenn die tatbestandlichen Voraussetzungen der Befreiung erfüllt sind.

Die Verwaltung sieht die Befreiungsvoraussetzungen als gegeben an. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, da es sich um eine Abweichung geringeren Umfangs handelt. Aus Sicht der Verwaltung ist die Überschreitung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

### 3. Überschreitung der GFZ um 3 m<sup>2</sup>

Der Bebauungsplan sieht eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 vor. Das Bauvorhaben weicht insoweit von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab, als dass nach Angaben des Lageplanfertigers die Geschossfläche um 3 m<sup>2</sup> (= 0,5 %) überschritten ist. Daher bedarf es insoweit ebenfalls einer Befreiung auf der Grundlage von § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Für die Überschreitung der GFZ kann unter den Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt werden,

wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. So liegt es hier. Die Überschreitung der GFZ liegt hier gerade einmal bei 3 m<sup>2</sup>, sodass es sich hier um eine sehr geringfügige Überschreitung handelt.

#### 4. Überschreitung der Traufhöhe um 2,50 m

Der Bebauungsplan sieht eine Traufhöhe von 454,15 NN vor. Das Bauvorhaben weicht insoweit von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab, als dass nach Angaben des Lageplanfertigers die Traufhöhe um 2,50 m überschritten werden soll. Daher bedarf es insoweit ebenfalls einer Befreiung auf der Grundlage von § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Bei der Entscheidung über die beantragte Befreiung hat die Gemeinde Steinenbronn nach pflichtgemäßen Ermessen zu entscheiden und alle relevanten Belange abzuwägen und zu berücksichtigen. Die Verwaltung sieht die Befreiungsvoraussetzungen als gegeben an.

Grundsätzlich ist zu sehen, dass der Festsetzung des Bebauungsplans bezüglich der Traufhöhe eine grundsätzlich nachbarschützende Wirkung zukommt. Da es bereits im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Äusserer Weiler Weg“ in der Vergangenheit ähnliche Befreiungen gab, kann aus Sicht der Verwaltung der Überschreitung der Traufhöhe um 2,50 m zugestimmt werden. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und baurechtlich zu prüfende öffentlich-rechtliche Vorschriften, die dem Nachbarschutz dienen, sind aus Sicht der Verwaltung nicht verletzt.

#### 5. Überschreitung der Firsthöhe um 1,85 m

Der Bebauungsplan sieht eine Firsthöhe von 458,15 NN vor. Das Bauvorhaben weicht insoweit von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab, als dass nach Angaben des Lageplanfertigers die Firsthöhe um 1,85 m überschritten werden soll. Daher bedarf es insoweit ebenfalls einer Befreiung auf der Grundlage von § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Für die Überschreitung der Firsthöhe kann unter den Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. So liegt es hier. Auch wenn es bislang im räumlichen Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Äusserer Weiler Weg“ keine ähnlichen Befreiungen bzgl. der Überschreitung der Firsthöhe gibt, so sieht die Verwaltung die Befreiungsvoraussetzungen dennoch als gegeben an. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die umliegenden Gebäude, Hausnummer 51, 57 und 55, eine ähnliche Firsthöhe aufweisen. Aus Sicht der Verwaltung ist damit die Überschreitung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

#### 6. Überschreitung der Gaubenlänge

Der Bebauungsplan setzt in den Örtlichen Bauvorschriften unter Ziffer 1.2 fest, dass Dachaufbauten (Gauben) zusammengerechnet bis zu einem Drittel der jeweiligen Gebäudelänge an der Traufseite des Hauptbaukörpers zulässig sind. Die Einzellänge darf 3 m nicht übersteigen und der Abstand zur Giebelwand muss mindestens 1,5 m

betragen. Der Abstand von der Hauptdachtraufe bis zum Gaubenabschnitt sowie der Abstand vom Hauptdachfirst bis zum Gaubendachabschnitt muss mindestens 1,0 m betragen.

Laut den Angaben des Lageplanfertigers soll von dieser Festsetzung insoweit abgewichen werden, dass eine Gaube mit einer Länge von mehr als 3 m und länger als 1/3 der Gebäudelänge errichtet werden soll. Daher bedarf es insoweit ebenfalls einer Befreiung auf der Grundlage von § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Für die Überschreitung der Gaubenlänge kann unter den Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. So liegt es hier. Aus Sicht der Verwaltung kann der Überschreitung der Gaubenlänge zugestimmt werden, da die Länge der Gaube die des Nachbarhauses entspricht. Die Grundzüge der Planung sind damit nicht berührt, die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und baurechtlich zu prüfende öffentlich-rechtliche Vorschriften, die dem Nachbarschutz dienen, sind aus Sicht der Verwaltung nicht verletzt.

#### 7. Überschreitung der Traufhöhe der Gaube um 0,24 m

Der Bebauungsplan sieht eine Traufhöhe für Gauben von max. 1,30 m vor. Das Bauvorhaben weicht insoweit von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab, als dass nach Angaben des Lageplanfertigers die Traufhöhe der Gaube um 0,24 m überschritten werden soll. Daher bedarf es insoweit ebenfalls einer Befreiung auf der Grundlage von § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Für die Überschreitung der Traufhöhe der Gaube kann unter den Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. So liegt es hier. Da es bereits im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Äusserer Weiler Weg“ in der Vergangenheit eine ähnliche Befreiung bzgl. der Traufmehrhöhe gab und es sich zudem um eine geringfügige Abweichung handelt, kann aus Sicht der Verwaltung der Überschreitung der Traufhöhe der Gaube um 0,24 m zugestimmt werden. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die Verwaltung schlägt daher vor, dem Bauvorhaben zuzustimmen und für die hierfür notwendigen Befreiungen das Einvernehmen der Gemeinde zu erteilen.

Anlagen:

1. Lageplan (öffentlich)
2. Planheft (nicht öffentlich)
3. Prüfung der Befangenheit (nicht öffentlich)