

## SITZUNGSVORLAGE

**Beratung im Gemeinderat  
am 15.11.2022  
Beschluss**

**öffentlich**

**Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren (§ 52 LBO)  
Antrag auf Abweichung/Ausnahme/Befreiung  
Aufstockung des bestehenden Einfamilienwohnhauses, Flst.-Nr. 802, Weiler  
Weg 34 in 71144 Steinenbronn**

### **I. Beschlussvorschlag**

1. Dem Bauantrag wird nicht zugestimmt.
2. 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 Grundflächenzahl (GRZ) um 41 m<sup>2</sup> (25,8 %) wird **nicht** 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 Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ) um 15 m<sup>2</sup> (5,9 %) 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 im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen zur Errichtung des Balkons wird erteilt.
5. Das nach § 31 Abs. 1 i. V. m. § 36 Abs. 1 BauGB erforderliche bauplanungsrechtliche Einvernehmen der Gemeinde zu der beantragten Befreiung bezüglich der Überschreitung des im Bebauungsplan festgesetzten Baufensters im Süden um ca. 1,00 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 Gaubenlänge wird **nicht** 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 Traufhöhe der Gaube um 1,10 m wird **nicht** 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 Gaubenlänge wird **nicht** erteilt.

9. 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 Unterschreitung des im Bebauungsplan festgesetzten Abstandes von der Hauptdachtraufe bis zum Gaubenabschnitt auf Null wird **nicht** erteilt.

## **II. Sachdarstellung**

### Das Bauvorhaben:

Am 26.09.2022 ging bei der Gemeinde Steinenbronn der Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren (§ 52 LBO) zur Aufstockung des bestehenden Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück, Flst. 802 im Weiler Weg 34 (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 14.10.2022 teilte das Landratsamt Böblingen – Bauen und Umwelt – der Gemeinde Steinenbronn mit, dass für das geplante Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 i.V.m. § 31 BauGB erforderlich ist, insbesondere ist die Erteilung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB notwendig:

- GFZ sowie GRZ werden überschritten
- Für Terrasse und Balkon werden Befreiungen benötigt (Balkon zu breit)
- Die Gauben Vorgaben werden nicht eingehalten (mehr als 3 m breit, kein Abstand bzw. kein ausreichender Abstand zur Giebelwand)
- Traufhöhe wird nur zu einem kleinen Teil eingehalten.

Die Verwaltung hat geprüft, ob es im Plangebiet bereits vergleichbare Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans gibt und ist dabei zu folgendem Ergebnis gelangt, dass es keine Befreiungen in diesem Ausmaß bereits erteilt worden sind:

- Flst. 1236 bis 1236/12, Weiler Weg 51-59:  
Befreiungen und Ausnahmen bezüglich Baufensterüberschreitungen, Garagen, Carports und Stellplätzen sowie der Traufhöhenüberschreitungen aufgrund der besonderen Entwässerungsproblematik und der Waldnähe
- Flst. 1240, Weiler Weg 49:  
Überschreitung der Gaubenlänge um 4 m nordöstlich, Traufhöhenüberschreitung der Gauben um 1,30 m
- Flst. 1245, Weiler Weg 41:  
Überschreitung der Traufhöhe um 0,70 m
- Flst. 1236/6, Weiler Weg 59:  
Erweiterung Carport zu Doppelcarport
- Flst. 1243/1, Weiler Weg 45:  
Überschreitung der Traufhöhe des Querbaus um 1,71 m
- Flst. 1245/6, Weiler Weg 39:

Ausnahme für Garage außerhalb des Baufensters erteilt, Überschreitung des Baufensters durch Balkonanbau

- Flst. 1243/1, Weiler Weg 45:  
Überschreitung der Traufhöhe mit Quergiebel um 1,80 m, Abstandsverringering zwischen Dachgaube und Quergiebel auf 1,00 m anstatt 2,5 m
- Flst. 1235/4, Weiler Weg 46:  
Überschreitung der GRZ um 19 m<sup>2</sup>, Überschreitung der Traufhöhe mit den beiden Zwerchhäusern um 2,50 m, Errichtung der Terrassen und Treppe über Baugrenze, Flachdach anstatt Satteldach im Bereich des nördlichen Anbaus
- Flst. 1237, Weiler Weg 53:  
Überschreitung des Baufensters durch Carport, Garage und Anbau, Überschreitung der GFZ um 3 m<sup>2</sup> (0,5 %), Überschreitung der Traufhöhe um 2,5 m, Überschreitung der Firsthöhe um 1,85 m, Überschreitung der Gaubenlänge, Überschreitung der Traufhöhe der Gaube um 0,24 m

Mit E-Mail vom 17.10.2022 teilte das Landratsamt Böblingen der Gemeinde Steinenbronn ergänzend zum Schreiben vom 14.10.2022 folgendes mit:

„(...) GRZ und GFZ werden überschritten:

- Grundflächenzahl wird um 41 m<sup>2</sup> überschritten (25,8%), 200 m<sup>2</sup> statt zulässigen 159 m<sup>2</sup>. Das ergibt eine GRZ von 0,31 statt erlaubten 0,25.
- Geschossflächenzahl wird um 15m<sup>2</sup> überschritten (5,9%), 269 m<sup>2</sup> statt zulässigen 254 m<sup>2</sup>.

Für Terrasse und Balkon werden Befreiungen benötigt:

-Balkon ist zu breit (5,50 m breit)

Die Gauben-Vorgaben im B-Plan werden nicht eingehalten:

- Gauben dürfen zusammengerechnet nur bis zu einem Drittel der Länge der Traufseite bemessen sein. Hier sind die Gauben auf Nord- und Südseite jeweils ca. 6 m breit, die Traufe nur noch ca. 1,20 m.
- Die Einzellänge der Gauben ist auf 3 m begrenzt (hier sind aber jeweils ca. 6 m geplant).
- Der Abstand der Gauben zur Giebelwand muss mind. 1,50 m betragen. Hier sind es einseitig noch max. 90 cm, auf Seite des Bestandsbaus soll die Gaube direkt daran laufen.
- Der Abstand von der Hauptdachtraufe bis zum Gaubenabschnitt muss mindestens 1,0 m betragen. Hier geht die EG-Wand aber direkt in die Gaube über, es gibt keine Traufe im Bereich der Gauben mehr.
- Die Traufhöhe der Gauben darf max. 1,30 m über Hauptdach verlaufen. Hier sind ca. 2,40 m geplant.

Die Traufhöhe wird an der Nord- und Südseite des Gebäudes jeweils nur noch zu 1,20 m eingehalten. Über ca. 6 m wird sie jeweils nicht eingehalten. (...)

Mit E-Mail vom 21.10.2022 teilte das Landratsamt Böblingen ergänzend noch Folgendes mit:

„(...) Im Süden findet eine Baufensterüberschreitung um ca. 1,00 m statt. Die bestehende Garage im UG wurde dahingehend bei der damaligen Genehmigung

bereits befreit, aber das nun neu geplante Wohnhaus muss ja ebenfalls entsprechend befreit werden. (...)"

#### 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 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. Überschreitung der GRZ um 41 m<sup>2</sup>

Der Bebauungsplan sieht eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 vor. Bei der GRZ handelt es sich um die Angabe des Flächenanteils eines Grundstücks, welcher bebaut werden darf.

Die maßgebende Grundstücksfläche beträgt 636 m<sup>2</sup>, womit eine Bebauung von 159 m<sup>2</sup> zulässig wäre. Der eingereichte Bauantrag sieht jedoch vor, inklusive der entsprechenden Nebenanlagen weitere 41 m<sup>2</sup> (25,8 %) zu überbauen.

Für die Überschreitung der GRZ 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.

Aus Sicht der Verwaltung liegen die Befreiungsvoraussetzungen nicht vor, denn von einer Abweichung geringen Gewichts (10-15 %) kann vorliegend angesichts der nicht unerheblichen Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ nicht gesprochen werden. Aufgrund der erheblichen Überschreitung sind die Grundzüge der Planung berührt, so dass die Erteilung einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB aus Sicht der Verwaltung nicht in Betracht kommt.

Der Gemeinderat sollte sich daher überlegen, ob er einer so heftigen Überschreitung der GRZ das gemeindliche Einvernehmen erteilen will. Schließlich darf nicht

unberücksichtigt bleiben, dass bei einer Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens ein Präzedenzfall geschaffen wird, welcher dann auch für zukünftige Bauvorhaben in dem maßgeblichen Bebauungsplangebiet anzuwenden ist.

## 2. Überschreitung der GFZ um 15 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 15 m<sup>2</sup> (= 5,9 %) 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 15 m<sup>2</sup>, sodass es sich hier um eine sehr geringfügige Überschreitung handelt.

## 3. Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen zur Errichtung der Terrasse und des Balkons

Die geplante Terrasse sowie der geplante Balkon befinden sich außerhalb der Baugrenze. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese grundsätzlich nicht überschreiten (vgl. § 23 Abs. 3 BauNVO 1990).

Für die geplante Terrasse ist eine Entscheidung des Landratsamtes Böblingen nach § 23 Abs. 3 BauNVO 1990 erforderlich. Bei der Zulassungsentscheidung des Landratsamts Böblingen nach § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO 1990 handelt es sich um eine Ermessensentscheidung, bei der die Haltung der betroffenen Gemeinde zu berücksichtigen ist. Allerdings muss hierbei berücksichtigt werden, dass das Einvernehmen der Gemeinde nicht erforderlich ist (vgl. § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Bei der Terrasse handelt es sich um ein untergeordnetes Bauteil. Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO 1990 kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Eine Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile in geringem Maß ist aus Sicht der Verwaltung städtebaulich vertretbar. Nachbarschaftliche Interessen werden nicht berührt. Auch sind die städtebaulichen Ziele nicht betroffen.

Hinsichtlich der geplanten Errichtung des Balkons außerhalb der Baugrenze bedarf es einer Befreiung auf der Grundlage von § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Nach Prüfung der Sach- und Rechtslage kommt die Verwaltung zu dem Ergebnis, dass die Voraussetzungen für eine Befreiung vorliegen. Aus Sicht der Verwaltung ist die Überschreitung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

## 4. Überschreitung des Baufensters im Süden um ca. 1,00 m

Das geplante Gebäude überschreitet im Süden das Baufenster um ca. 1,00 m. Für die Überschreitung des Baufensters 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 Baufensterüberschreitung um ca. 1,00 m zugestimmt werden, da bereits für die bestehende Garage im UG eine Befreiung erteilt worden ist und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

#### 5. Abweichungen von den im Bebauungsplan festgesetzten Gaubenvorgaben

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

- a) die Einzellänge der Gauben auf Nord- und Südseite jeweils ca. 6 m breit sein und die Traufhöhe nur noch ca. 1,20 m betragen soll,
- b) es keinen Abstand von der Hauptdachtraufe bis zum Gaubenabschnitt mehr geben soll, sodass es keine Traufe in dem Bereich der Gauben mehr geben soll und
- c) die Traufhöhe der Gauben ca. 2,40 m, anstatt der festgesetzten max. 1,30 m, betragen soll.

Für die o.a. Überschreitungen bzw. Abstandsverringering können 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.

Aus Sicht der Verwaltung liegen die Befreiungsvoraussetzungen nicht vor, denn von einer Abweichung geringen Gewichts (10-15 %) kann vorliegend angesichts der nicht unerheblichen Überschreitungen der im Bebauungsplan festgesetzten Gaubenvorgaben nicht gesprochen werden. Aufgrund der erheblichen Überschreitungen sind die Grundzüge der Planung berührt, so dass die Erteilung einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB aus Sicht der Verwaltung nicht in Betracht kommt. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass das geplante Bauvorhaben von dem vom Bebauungsplan beabsichtigten Bild erheblich abweicht und es im Plangebiet des maßgebenden Bebauungsplans keinen gleichgelagerten Fall gibt.

Der Gemeinderat sollte sich daher überlegen, ob er einer so heftigen Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans das gemeindliche Einvernehmen erteilen will. Schließlich darf nicht unberücksichtigt bleiben, dass bei einer Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens ein Präzedenzfall geschaffen wird, welcher dann auch für zukünftige Bauvorhaben in dem maßgeblichen Bebauungsplangebiet anzuwenden ist.

#### 6. Gesamtergebnis:

Insgesamt betrachtet, empfiehlt die Verwaltung, dem Bauantrag nicht zuzustimmen.

Anlagen:

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