

## **SITZUNGSVORLAGE**

**Beratung im Technischer Ausschuss  
am 06.02.2024  
Beschluss**

**öffentlich**

**Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren (§ 52 LBO)  
Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage, Flst.-Nr. 3791, in der Birkacher  
Straße in 71144 Steinenbronn**

### **I. Beschlussvorschlag**

1. 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 nordwestlichen Baugrenze zur Errichtung des Hauptgebäudes wird erteilt.
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 im Bebauungsplan festgesetzten nordöstlichen Baugrenze zur Errichtung 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 Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten nordöstlichen Baugrenze zur Errichtung der Dachterrasse 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 nordwestlichen Baugrenze zur Errichtung der Terrasse 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 Unterschreitung der Erdgeschossfussbodenhöhe (EFH) um 25 cm 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 Traufhöhe von 36,3 cm 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 Firsthöhe um 19,3 cm wird **nicht** erteilt.

## **II. Sachdarstellung**

### Das Bauvorhaben:

Am 27.11.2023 ging bei der Gemeinde Steinenbronn der Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren (§ 52 LBO) zur Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück, Flst.-Nr. 3791, in der Birkacher Straße (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 12.12.2023 teilte das Landratsamt Böblingen – Bauen und Umwelt – als zuständige Untere Baurechtsbehörde der Gemeinde Steinenbronn mit, dass für das Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 BauGB erforderlich ist, insbesondere ist die Erteilung einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB notwendig:

- Hauptgebäude überschreitet die Baugrenze NW um ca. 2,38 m<sup>2</sup>
- Garage und Dachterrasse überschreiten Baugrenze NO um ca. 1,77 m<sup>2</sup>
- Terrasse NW liegt mit 8,99 m<sup>2</sup> außerhalb des Baufensters
- Die EFH ist laut B-Plan mit 443,40 ausgewiesen, geplant ist aber mit 443,15 (25 cm tiefer)
- Bei der Trauf- und Firsthöhe wird aber dennoch auf die Bezugshöhe von 443,40 verwiesen. Da sollte man ehrlicher Weise aber auch mit der geplanten EFH arbeiten, das heißt wir haben eine Traufhöhenüberschreitung von 36,3 cm insgesamt (3,463 m Höhe statt wie im B-Plan vorgegeben 3,35 m, plus die 25 cm da EFH niedriger geplant, wenn man mit der geplanten EFH von 443,15 rechnet.)
- Firsthöhenüberschreitung von 0,193 m insgesamt (7,193 m Höhe statt wie im B-Plan vorgegeben 7,25 m, plus die 25 cm da EFH niedriger geplant, wenn man mit der geplanten EFH von 443,15 rechnet.)
- Das geplante Gelände der Terrasse ist ca. 1,22 m höher an der Grenze, als das derzeit bestehende Gelände. Der B-Plan besagt, dass „der natürliche Gelände Verlauf nicht wesentlich verändert werden darf“.

### Die bauplanungsrechtliche Situation:

Das Bauvorhaben befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Kegelsklinge“, welcher im Jahr 1982 in Kraft getreten ist. Es gilt daher die BauNVO 1977.

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. Hauptgebäude überschreitet die Baugrenze NW um ca. 2,38 m<sup>2</sup>

Das Hauptgebäude überschreitet die Baugrenze im nordwestlichen Bereich um ca. 2,38 m<sup>2</sup>. Insoweit bedarf das Hauptgebäude 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.

### 2. Garage überschreitet Baugrenze NO um ca. 1,77 m<sup>2</sup>

Grundsätzlich bedürfen gemäß § 50 Landesbauordnung (LBO) i.V.m. Anhang Nr. 1 Buchstabe b) zu § 50 LBO Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Grundfläche bis zu 30 m<sup>2</sup>, außer im Außenbereich, keiner baurechtlichen Genehmigung, sondern können verfahrensfrei errichtet werden.

Laut den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind Garagen nur auf den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (vgl. Ziffer 2.6 a)). Die überbaubare Grundstücksfläche wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch vordere, hintere und seitliche Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Da das Bauvorhaben von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweicht, bedarf dieses insoweit ebenfalls 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. Es wurden bereits in ähnlichen Fällen innerhalb des Plangebietes Befreiungen erteilt. Die geplante Garage befindet sich zum größten Teil auf der vorgeschriebenen Fläche, lediglich eine Fläche von 1,77 m<sup>2</sup> befindet sich außerhalb der hierfür festgesetzten Fläche. Aus Sicht der Verwaltung ist die Überschreitung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

### 3. Dachterrasse überschreitet Baugrenze NO um ca. 1,77 m<sup>2</sup>

Die geplante Dachterrasse überschreitet die Baugrenze im nordöstlichen Bereich um ca. 1,77 m<sup>2</sup>. Das Bauvorhaben weicht insoweit von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab. Daher bedarf es insoweit ebenfalls einer Befreiung auf der Grundlage von § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Für die Überschreitung der Baugrenze im nordöstlichen Bereich zur Errichtung der Dachterrasse 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 liegt hier gerade einmal bei 1,77 m<sup>2</sup>, sodass es sich hier um eine sehr geringfügige Überschreitung handelt. Aus Sicht der Verwaltung ist die Überschreitung damit städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

#### 4. Terrasse NW liegt mit 8,99 m<sup>2</sup> außerhalb des Baufensters

Grundsätzlich bedürfen gemäß § 50 Landesbauordnung (LBO) i.V.m. Anhang 1 Nr. 12 Buchstabe a) zu § 50 sonstige untergeordnete oder unbedeutende bauliche Anlagen keiner baurechtlichen Genehmigung, sondern können verfahrensfrei errichtet werden. Zu diesen untergeordneten baulichen Anlagen zählen auch Terrassen.

Das Bauvorhaben weicht insoweit von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab, als dass nach Angaben des Lageplanfertigers die Terrasse im nordwestlichen Bereich mit 8,99 m<sup>2</sup> außerhalb des Baufensters liegen soll. Daher bedarf es insoweit ebenfalls einer Befreiung auf der Grundlage von § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

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. Die eng gezogenen Baugrenzen scheinen aus heutiger Sicht nicht mehr zeitgemäß zu sein, so dass diesbezüglich eine Befreiung städtebaulich vertretbar ist. Auch ist eine Befreiung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass in dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kegelsklinge“ bereits in der Vergangenheit mehrfach Befreiungen bezüglich Baufensterüberschreitung erteilt wurden.

#### 5. Geplantes Gelände der Terrasse ist ca. 1,22 m höher an der Grenze, als das derzeit bestehende Gelände

Der Bebauungsplan legt fest, dass „der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden darf“. Das Bauvorhaben weicht insoweit von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab, als dass nach Angaben des Lageplanfertigers das geplante Gelände der Terrasse ca. 1,22 m höher an der Grenze sein soll, als das derzeit bestehende Gelände. 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. Auch wenn es bislang im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans keine ähnlichen Befreiungen bzgl. der Erhöhung des Geländeverlaufes gibt, so sieht die Verwaltung aufgrund der topographischen Lage des Grundstücks die Befreiungsvoraussetzungen dennoch als gegeben an. Die Erhöhung des Geländes ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

#### 6. Unterschreitung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und Überschreitung der Traufhöhe

Der Bebauungsplan setzt eine EFH von 443,40 fest. Laut Ziffer 2.9 der textlichen Festsetzungen können die im Plan eingetragenen EFH verändert werden, wenn die auf die EFH des Plans bezogenen First- und Traufhöhengrenzwerte nach Ziffer 3.1 eingehalten werden.

Ziffer 3.1 Buchstabe D) der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestimmt folgendes:

Als Traufhöhe gilt im Folgenden der Schnittpunkt zwischen Aussenwandflucht (bzw. bei überdachten, durchgehenden Balkonen deren Vorderkante) und Oberkante Dachkonstruktion (z. B. Sparren).

- a) Bei Festlegung DN 25°: Firsthöhe max. 7,25 m über Plan-EFH  
Traufhöhe max. 3,35 m über Plan-EFH auf mind. 1/3 der Gebäudelänge
- b) Bei Festlegung SD 25° I, I+ID: Firsthöhe max. 7,25 m über Plan-EFH  
Traufhöhe max. 3,35 m über Plan-EFH auf mind. 2/3 der Gebäudelänge
- c) Bei Festlegung SD 25°, II: Firsthöhe max. 9,50 m über Plan-EFH  
Traufhöhe max. 5,60 m über Plan-EFH auf mind. 2/3 der Gebäudelänge

Die EFH ist laut dem Bebauungsplan mit 443,40 ausgewiesen. Das Bauvorhaben weicht insoweit von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab, als dass nach Angaben des Lageplanfertigers die EFH bei 443,15 und damit also 25 cm tiefer, liegen soll. Aufgrund der niedrigeren EFH kommt es auch zu einer Überschreitung der Trauf- und Firsthöhe. Daher bedarf es insoweit ebenfalls einer Befreiung auf der Grundlage von § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Für die Unterschreitung der EFH bei gleichzeitiger Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe 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 vor, da es sich um geringfügige Überschreitungen handelt. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Die Unterschreitung der EFH bei gleichzeitiger Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

#### 7. Überschreitung der Firsthöhe

Der Bebauungsplan setzt unter Anwendung der textlichen Festsetzungen der Ziffern 2.9 und 3.1 D) eine Firsthöhe von max. 7,25 m über Plan-EFH fest. Da die EFH bei 443,15 und damit 25 cm tiefer liegen soll, und damit auch tiefer liegt als die vorgegebene Bezugshöhe ist, sollte aus Sicht der Verwaltung auch die Firsthöhe entsprechend auf die neu geplante EFH maßgeblich angegeben bzw. geplant werden. Dies bedeutet, dass die im Bebauungsplan angegebene Bezugshöhe vorliegend nicht als Bezug herangezogen werden kann, wenn sie nicht eingehalten wird.

Unter Zugrundelegung der Bezugshöhe von 443,15 ergibt sich eine Überschreitung der Firsthöhe von 19,3 cm. Für diese Überschreitung 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 Voraussetzungen für eine Befreiung nicht vor, da die Überschreitung der Firsthöhe in die Grundzüge der Planung eingreift. Die beantragte Überschreitung der Firsthöhe muss daher kritisch gesehen werden. Hierbei ist zu sehen, dass sich im gesamten Plangebiet des maßgeblichen Bebauungsplans alle Bauvorhaben an die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Firsthöhe gehalten haben; es gab bis jetzt keine Firsthöhenüberschreitungen. Zudem darf nicht unberücksichtigt bleiben, dass sich eine Überschreitung der Firsthöhe nicht in den Charakter der Umgebung einfügen würde.

Der Technische Ausschuss sollte sich daher überlegen, ob er tatsächlich einer Überschreitung der Firsthöhe das gemeindliche Einvernehmen erteilen will. Schließlich darf auch 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.

Anlagen:

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