

- Öffentlich  
 Nichtöffentlich

Vorlage von: H. Treiber  
Aktenzeichen: 022.31

## TOP 4

---

### Baugesuch Steinbildstraße 28

Hier: Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bauherr plant in der Steinbildstraße die Errichtung eines Doppelhauses mit zwei Carports. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kreuzacker 7. Änderung“. Im Rahmen des Bauvorhabens erfolgt eine Teilung des Grundstückes in zwei Flurstücke.

Die Grundflächenzahl (kurz GRZ) für das Gebäude 1 wird geringfügig mit 3 m<sup>2</sup> (GRZ 0,61) überschritten. Bei der GRZ handelt es sich um die Angabe des Flächenanteils eines Grundstückes, welcher bebaut werden darf. Problematisch ist in Hinblick auf das vorliegende Baugesuch lediglich die Planung für den östlichen Teil des Grundstückes. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Grundflächenzahl von 0,4 vorgegeben.

Die maßgebende Grundstücksfläche beträgt 253 Quadratmeter, womit eine Bebauung von 101,2 m<sup>2</sup> für das Hauptgebäude zulässig wäre. Zusätzlich kann nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (kurz BauNVO) das Maß der Nutzung (nur mit Nebenanlagen und Garagen und Zufahrten) um 50 % (GRZ 0,6) überschritten werden. Eine Gesamtfläche von 182 m<sup>2</sup> ohne Befreiung wäre zulässig. Der eingereichte Bauantrag sieht jedoch vor, inklusive der entsprechenden Nebenanlagen (z.B. den Carports und Stellplätzen, deren Flächen ebenfalls mit eingerechnet werden) weitere 30,2 m<sup>2</sup> (19,9 %) zu überbauen.

Zu beachten ist, dass zukünftigen Bauherrschaften ebenfalls eine Überschreitung der GRZ mit Nebenanlagen zugestanden werden muss.

Gemäß der Hauptsatzung der Stadt Vellberg ist die Bürgermeisterin dazu berechtigt, „die Zustimmung zu geringfügigen Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes nach § 31 BauGB“ zu erteilen. Da es sich im vorliegenden Fall jedoch um keine geringfügige Befreiung handelt, liegt die Zuständigkeit beim Gemeinderat.

Mit dem Baurechtsamt wurde der Antrag vorbesprochen. Es wurde signalisiert, dass dem Vorhaben zugestimmt werden kann (mit starken Bedenken für zukünftige Anträge), wenn die Gemeinde der notwendigen Befreiung zustimmt.

Anlage: Lageplan

---

## Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und Befreiung für Überschreitung der Baugrenze mit dem Balkon um ca. 2 m<sup>2</sup> und Überschreitung der Baugrenze mit den Terrassen um ca. 10 m<sup>2</sup> und Überschreitung der GRZ beim westlichen Grundstück um 3 m<sup>2</sup> und beim östlichen Grundstück um 30 m<sup>2</sup> wird zugestimmt /nicht zugestimmt.