

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung
Datum 18.03.2021
Geschäftszeichen 632.6/2021-019

Vorberatung Ortschaftsrat Ersingen öffentlich Sitzung am
Beschlussorgan Technischer Ausschuss öffentlich Sitzung am 29.03.2021

BV 040/2021

Betreff: **Baugesuche
89155 Erbach, Ersingen, Im Steig 8
Neubau von einem Einfamilienhaus auf einem bestehenden Keller
Befreiung vom Bebauungsplan**

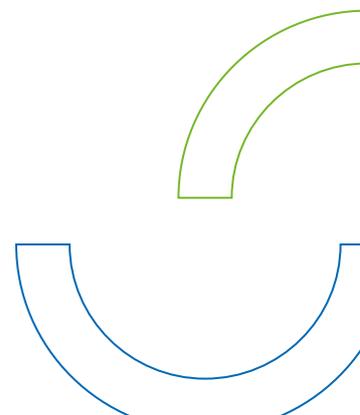
Anlagen: Anlage 0: Übersichtslageplan
Anlage 1: Lageplan
Anlage 2: UG
Anlage 3: EG
Anlage 4: DG
Anlage 5: Schnitt
Anlage 6: Ansichten Nord - Süd
Anlage 7: Ansichten Ost - West

Beschlussvorschlag

1. Der beantragten Befreiung von der Gebäudehöhe wird zugestimmt.
2. Dem Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Uwe Gerstlauer

Achim Gaus
Bürgermeister



1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

ja nein

Auswirkungen auf den Stellenplan:

ja nein

2. Sachdarstellung

Der Bauherr hat am 04.03.2021 den Neubau eines Einfamilienhauses auf dem bestehenden Keller beantragt.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Dellmensinger Steig“. Nach Nr. 2.2.1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wurde die Gebäudehöhe wie folgt festgesetzt:

Gebäudehöhe gemessen im Schnittpunkt zwischen Hauswand, neuem Gelände und Sparrenoberkante bei einem Vollgeschoss 3,50 m und für jedes weitere Vollgeschoss 2,75 m.

Der Bauherr beantragt eine Befreiung von der festgesetzten Gebäudehöhe und hat diese wie folgt begründet:

- Um im DG die notwendige Anzahl an Schlafzimmern mit einer entsprechenden Größe herzustellen wird eine minimale Kniestockhöhe von 70 cm benötigt.
Alternativ wäre nur die Vergrößerung des gesamten Gebäudes möglich, was auf Grund der Baugrenzen nicht realisierbar ist und zu Kostensteigerungen führen würde.
- Auf Grund der heutigen Standards – insb. Wärme- und Schallschutzanforderungen – ist die Stärke der Geschossdecke, der Sparren als auch der Bodenaufbau höher.
- Das Gebäude wird auf dem bestehenden Keller errichtet. Dieser Keller wurde ursprünglich bündig mit der Geländeoberkante gebaut. Auf der Nordseite liegt die Geländeoberkante jedoch 45 cm tiefer als die Oberkante der Keller-Rohdecke.
Eine Geländeerhöhung auf der Nordseite wäre nicht sinnvoll, da die bestehende Außenanlage in einem guten Zustand ist und nicht verändert wird.

Aus Sicht der Verwaltung ist die beantragte Befreiung städtebaulich vertretbar.