

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung

Datum 18.03.2021

Geschäftszeichen 632.6/2021-013

Beschlussorgan Technischer Ausschuss öffentlich Sitzung am 29.03.2021

BV 042/2021

Betreff: **Baugesuche**
 89155 Erbach, Ziegeleistraße 21
 Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage (Bauvorbescheid)
 Befreiung vom Bebauungsplan

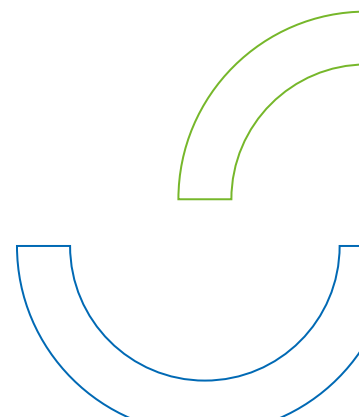
Anlagen: Anlage 0: Übersichtslageplan
 Anlage 1: Lageplan (unvollständig)
 Anlage 2: UG
 Anlage 3: EG
 Anlage 4: OG
 Anlage 5: Schnitt A
 Anlage 6: Schnitt B
 Anlage 7: Frontperspektive
 Anlage 8: Seitenansicht
 Anlage 9: Gartenansicht

Beschlussvorschlag

- Die Entscheidung hinsichtlich der Befreiung „Überschreitung der Baugrenze“ wird zurückgestellt, bis die Planunterlagen vollständig sind (es fehlt ein Lageplan in welchem die Festsetzungen des Bebauungsplans dargestellt sind).
- Der beantragten Befreiung hinsichtlich der Dachform (Flachdach) wird zugestimmt.

Uwe Gerstlauer

Achim Gaus
Bürgermeister



1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

☐ ja ☒ nein

Auswirkungen auf den Stellenplan:

☐ ja ☒ nein

2. Sachdarstellung

Der Bauherr hat am 18.02.2021 die in der Anlage beigefügte Bauvoranfrage eingereicht. Mit Schreiben vom 01.03.2021 hat das Landratsamt Alb-Donau Kreis Unterlagen nachgefordert. Die Bauvorlagen sind noch unvollständig.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Schulzentrum Erbach“.

Mit der Bauvoranfrage sollen folgende Fragen geklärt werden:

- Die „Baulinie“ (Baugrenze) wie sie im Bebauungsplan vorgesehen ist, soll überschritten werden. Auf die Planunterlagen wird verwiesen.
Anmerkung der Verwaltung:
Da aktuell kein amtlicher Lageplan entsprechend der Bauvorlagenverordnung vorliegt, wird die Entscheidung über diese Frage zurückgestellt. Sofern die Unterlagen bis zur Sitzung vorliegen, wird eine Nachtrags-Sitzungsvorlage erstellt.
- Abweichend von den Festsetzungen im Bebauungsplan soll das zu errichtende Bauwerk mit einem Flachdach versehen werden.

Der Bauherr gibt an, dass das bestehende Flachdachgebäude 1932 erbaut und Ende der sechziger Jahre renoviert wurde. In seiner fast 90-jährigen Geschichte habe das Haus die Ecke Ziegeleistraße/Jahnstraße geprägt.

Der Bebauungsplan „Schulzentrum Erbach“ wurde am 06.08.1993 rechtskräftig. Nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften Nr. 2.1 sind für Wohngebäude nur Satteldächer zulässig.

Der Bauherr beantragt eine Befreiung von dieser Festsetzung, da die Ecke Jahnstraße/Ziegeleistraße Jahrzehnte lang von einem Flachdachgebäude geprägt wurde (auch das Gebäude Ziegeleistraße 21/1 hat ein Flachdach) und eine Durchsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans zu einer unbilligen Härte führen würde.

Nach Ansicht der Verwaltung kann, da die beiden Bestandsgebäude Ziegeleistraße 21 und Ziegeleistraße 21/1 lange vor dem aufstellen des Bebauungsplans als Flachdachgebäude genehmigt wurden und mittlerweile auch als diesen Bereich prägend angesehen werden können, dem Befreiungsantrag entsprochen werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde das Ziel verfolgt den Schulstandort zu sichern. Weshalb für die beiden Grundstücke eine Satteldachbebauung anstatt der vorhandenen Flachdachbebauung festgesetzt wurde, kann nicht mehr nachvollzogen werden.

Aus Sicht der Verwaltung ist die beantragte Befreiung – jedoch nur für die Grundstücke Ziegeleistraße 21 und Ziegeleistraße 21/1 – städtebaulich vertretbar.