

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung

Datum 18.03.2021

Geschäftszeichen 632.6/2021-016

Beschlussorgan Technischer Ausschuss öffentlich Sitzung am 29.03.2021

BV 041/2021

Betreff: **Baugesuche**
89155 Erbach, Weglanger 67, 67/1, 67/2, 67/3, Flst. 3709
Neubau von 4 Reihenhäuser mit je 2 Wohneinheiten, offener Tiefgarage und
Stellplätzen
Befreiung vom Bebauungsplan

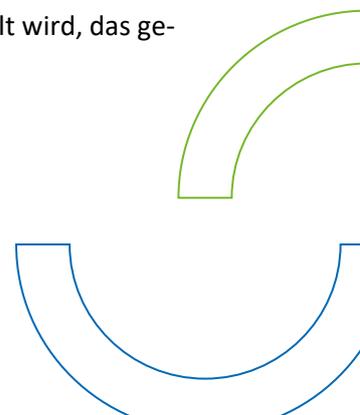
Anlagen: Anlage 00: Übersichtslageplan
Anlage 01: Lageplan
Anlage 02: UG
Anlage 03: EG
Anlage 04: 1. OG
Anlage 05: 2. OG
Anlage 06: Dachaufsicht
Anlage 07: Schnitt A-A
Anlage 08: Schnitt B-B
Anlage 09: Ansicht Ost
Anlage 10: Ansicht Nord
Anlage 11: Ansicht West
Anlage 12: Ansicht Süd
Anlage 13: Freiflächengestaltungsplan

Beschlussvorschlag

1. Einer eventuell erforderlichen Befreiung hinsichtlich einer gemeinsamen offenen Tiefgarage wird zugestimmt.
2. Einer eventuell erforderlichen Befreiung von der Gestaltung der Außenanlagen – Einfriedungen und Zäune – wird nicht zugestimmt.
3. Dem Bauvorhaben wird, soweit die Außenanlage bebauungsplankonform hergestellt 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 beantragte erstmals am 27.01.2020 den Neubau von vier barrierefreien Reihenhäusern mit je 2 Wohneinheiten, offener Tiefgarage und Stellplätzen für das Grundstück Weglanger Flurstück Nr. 3709. Am 03.02.2020 bestätigte das Landratsamt Alb-Donau-Kreis die Vollständigkeit der Bauvorlagen und teilte mit, dass es sich bei dem beantragten Gebäude um keine Reihenhausbauung, sondern um ein Mehrfamilienhaus handelt; eine evtl. durch die Gemeinde geplante Befreiung sei besonders zu begründen.

Auszug aus dem Schreiben des Landratsamts Alb-Donau-Kreis:

Die beantragte Bauweise spiegelt keine Reihenhausbauung wieder.

- *Gemeinsame Tiefgarage*
- *Gemeinsame Erschließung*
- *Keine eigenständigen Trennwände*

Die Bauweise, in Verbindung mit der Wohnungsanzahl, spiegelt klar ein Mehrfamilienhaus in offener Bauweise mit 2 Hauseingängen.

Über das Bauvorhaben wurde im Technischen Ausschuss am 02.03.2020 beraten. Die Zustimmung zu den erforderlichen Befreiungen sowie das gemeindliche Einvernehmen wurden nicht erteilt (vgl. BV 034/2020).

Am 23.02.2021 hat der Bauherr eine überarbeitete Planung sowie einen Befreiungsantrag für eine gemeinsame offene Tiefgarage unter den 4 Reihenhäusern eingereicht.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Merzenbeund II“.

Nach Auffassung der Verwaltung weist der Bebauungsplan „Merzenbeund II“ keine Regelungen zur Anlage von Tiefgaragen aus:

Auszug aus dem Bebauungsplan (Nr. 6 der planungsrechtlichen Vorschriften):

Flächen für Garagen und Stellplätze:

Stellplätze als Garagen oder Carports sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im Lageplan eingetragenen Flächen zulässig. Im Straßeneinmündungsbereich sind Grundstückseinfahrten und jegliche anderen Zufahrten vom Anfang bzw. Ende des Mündungsradius mind. 2,5 m zurück zu setzen.

Die beantragte Befreiung resultiert somit nicht aus den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Es kann sich somit nur um ein Indiz zur Unterscheidung von Reihenhausbauung zur Mehrfamilienhausbauung handeln. Da der Bauherr die Pläne so überarbeitet hat, dass alle 4 Reihenhäuser einen separa-

ten Eingang aufweisen und mit Trennwänden voneinander unabhängig getrennt sind, spricht aus Sicht der Verwaltung planungsrechtlich nichts gegen eine Genehmigung der 4 geplanten „Reihenhäuser“.

Sofern nach Ansicht des Baurechtsamts hierfür eine Befreiung für die Tiefgarage erforderlich ist, wird dieser von Seiten der Gemeinde zugestimmt.

Der Bauherr hat jedoch nicht nur die Planung für die 4 Reihenhäuser, sondern auch den Gartenbereich überarbeitet. Die neue Planung sieht hier die Errichtung einer Stützmauer mit einer OK von 512.80 sowie das Auffüllen des Geländes vor.

Der Bebauungsplan „Merzenbeund II“ enthält keine Regelungen zu Stützmauern und Auffüllungen, so dass die geplante Änderung grundsätzlich zulässig wäre. Die Auffüllung soll jedoch bis zu dem im Norden verlaufenden Gehweg heranreichen. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans gilt hier folgendes:

Auszug aus dem Bebauungsplan (Nr. 3 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen):

Gestaltung der Außenanlagen:

Einfriedungen sind als geschnittene oder freiwachsende Hecken zulässig. Sie sind von öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 0,5 m abzurücken. Zäune innerhalb der Grundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m und innen liegend hinter den Hecken zulässig.

Die geplante Stützmauer erreicht im Abstand von 0,5 m zum vorhandenen Gehweg eine Höhe von über 2 m (ca. 2,20 m – 2,70 m).

Die geänderte Gartenplanung ist somit im Bereich des nördlich gelegenen Gehweges aus Sicht der Verwaltung nicht zulässig. Einer evtl. von Nr. 3 der bauordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlichen Befreiung wird nicht zugestimmt.

Dem Bauvorhaben wird, soweit die Außenanlage bebauungsplankonform hergestellt wird, das gemeindliche Einvernehmen erteilt.