

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung

Datum 09.02.2022

Geschäftszeichen 632.6 / 2022-007

Beschlussorgan Technischer Ausschuss öffentlich Sitzung am 21.02.2022

BV 019/2022

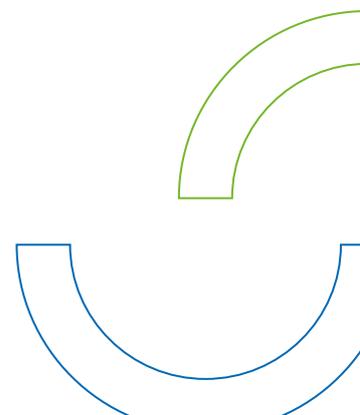
Betreff: **Baugesuche
Erbach, Panoramaweg 4, Flst. 765/1
Sanierung eines Wohnhauses mit 3 Wohnungen, Aufstockung des Daches und
Anbau mit 3 Wohnungen
Ausnahmen, Befreiungen**

Anlagen: Anlage 01: Lageplan
Anlage 02: Keller, Garagen
Anlage 03: Untergeschoss
Anlage 04: Erdgeschoss
Anlage 05: Dachgeschoss
Anlage 06: Schnitt A1 _ A2
Anlage 07: Schnitt B1
Anlage 08: Ansichten Süd, Nord
Anlage 09: Ansichten West, Ost
Anlage 10: Perspektiven
Anlage 11: Straßenabwicklung Süd
Anlage 12: Straßenabwicklung Nord
Anlage 13: Nachweise Einhaltung GRZ, GFZ, Nichtvollgeschossigkeit DG
Anlage 14: Bauvorbescheid (nichtöffentlich)
Anlage 15: Befreiungsanträge (nichtöffentlich)

Beschlussvorschlag

1. Den erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan Ziegelstadel hinsichtlich

- Dachneigung (bis 34°)
- Kniestock (bis 0,6m)
- Überschreitung der Baugrenze
 - für die Garage südlich bis zu 0,5 m
 - für die nördlichen Lichthöfe
- Gebäudehöhe max. 5,6 m (im Bereich der Tiefhöfe)
- Dachaufbautenverbot



- Dachterrassennutzung auf Garagen
- Abgrabungen und Auffüllungen größer 0,5 m (im Bereich der nördlichen Tiefhöfe)
- Vorgegebene Rücksprünge zum Sockelgeschoss
Das Sockelgeschoss ist farblich abzusetzen.

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 bereits 2020 einen Bauvorbescheid für das Bauvorhaben beantragt. Der Technische Ausschuss hat in seiner Sitzung am 02.03.2020 (vgl. BV 033/2020) über das Vorhaben beraten. Das Vorhaben wurde damals abgelehnt, insbesondere mit Hinweis darauf, dass

- eine Befreiung für die Überschreitung der GRZ nicht erteilt wird,
- einer nördlichen Zufahrt über städtischen Grund zum gewünschten nördlichen Stellplatz nicht zugestimmt wird,
- das städtische Grundstück (Flst. 745) für eine Bebauung nicht freigegeben wird.

Der Bauantrag (Bauvorbescheid) wurde daraufhin vom Bauherren dahingehend abgeändert. Mit Bescheid vom 22.03.2021 hat das Landratsamt Alb-Donau-Kreis einen Bauvorbescheid erlassen und die ansonsten erforderlichen Befreiungen in Aussicht gestellt.

Am 25.01.2022 wurde nun der Bauantrag eingereicht. Ein nördlicher Stellplatz sowie eine nördliche Zufahrt sind nicht mehr vorgesehen, die GRZ wird eingehalten.

Folgende Befreiungen werden benötigt:

- Dachneigung (bis 34°)
- Kniestock (bis 0,6 m)
- Überschreitung der Baugrenze
 - für die Garage südlich bis zu 0,5 m
 - für die nördlichen Lichthöfe
- Gebäudehöhe max. 5,6 m (im Bereich der Tiefhöfe)
- Dachaufbautenverbot
- Dachterrassennutzung auf Garagen
- Abgrabungen und Auffüllungen größer 0,5 m (im Bereich der nördlichen Tiefhöfe)
- Vorgegebene Rücksprünge zum Sockelgeschoss

Aus Sicht der Verwaltung kann den beantragten Befreiungen zugestimmt werden.

Anmerkung:

Nachdem im Baugesuch weiterhin ein nördlicher Hauseingang vorgesehen ist, wird in der Stellungnahme nochmals darauf hingewiesen, dass von Norden kein Zugang über das städtische Grundstück erfolgen kann.

Weiter wird, insbesondere im Hinblick auf die Lichthöfe und die vorhandene Hanglage, darauf hingewiesen, dass sich der Bauherr selbst gegen mögliche Starkregenereignisse zu schützen und dies bei seinen Planungen zu berücksichtigen hat.

