

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung

Datum 19.04.2022

Geschäftszeichen 632.6 / 2022-037

Beschlussorgan Technischer Ausschuss öffentlich Sitzung am 02.05.2022

BV 052/2022

Betreff: **Baugesuche
Erbach, Ringingen, Holderweg 9/1, Flst. 1554/3
Neubau eines Wohnhauses mit 3 Wohneinheiten und Doppelgarage
Befreiung**

Anlagen: Anlage 1: Lageplan
Anlage 2: Auszug Lageplan schriftlicher Teil
Anlage 3: Keller
Anlage 4: EG
Anlage 5: DG
Anlage 6: Schnitt
Anlage 7: Ansicht Nord, West
Anlage 8: Ansicht Süd, Ost
Anlage 9: Befreiungsantrag

Beschlussvorschlag

1. Der beantragten Befreiung zur Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ 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 beantragt den Neubau eines Wohnhauses mit 3 Wohneinheiten und Doppelgarage auf dem Grundstück Erbach, Ringingen, Holderweg, Flst. 1554 (Teilfläche).

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hafenäcker“ im Baufeld 24; festgesetzt ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von **0,2**.

Das Bauvorhaben überschreitet die festgesetzte GRZ um 155 m² was rund 75% entspricht.

Der Bebauungsplan nebst Deckblatt kann unter nachfolgenden Links online abgerufen werden:

Bebauungsplan zeichnerischer Teil [BP Ri 00011 1 Plan.pdf \(erbach-donau.de\)](#)

Bebauungsplan Textteil [BP Ri 00011 2 Textteil.pdf \(erbach-donau.de\)](#)

Deckblatt [BP Ri 00012 1 Plan.pdf \(erbach-donau.de\)](#)

Begründung Deckblatt [BP Ri 00012 3 Begrueudung.pdf \(erbach-donau.de\)](#)

Im Regelfall würde die Verwaltung empfehlen einer beantragten Befreiung von der GRZ um 75% nicht zuzustimmen. Im vorliegenden Fall liegt jedoch ein Ausnahmefall vor, welcher im Falle der Nichtzustimmung zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde.

Der Bebauungsplan „Hafenäcker“ setzt 25 verschiedene Baufelder mit 10 verschiedenen Nutzungsschablonen fest. Für 23 Baufelder gilt eine GRZ von 0,3 bzw. 0,4; nur für die Baufelder 24 und 25 wurde eine GRZ von 0,2 festgesetzt.

Der Bebauungsplan wurde am 30.06.1995 rechtskräftig. Bereits zum 03.11.1995 wurde der Bebauungsplan mit einem Deckblatt geändert. Im Baufeld 24 wurden die Baugrenzen erweitert, ohne jedoch die dazugehörige GRZ anzupassen.

Das Flst. 1554 hat eine Größe von **1.237 m²** und ist bisher mit 1 Wohngebäude mit Garage (Holderweg 9) bebaut. Abgetrennt soll das Flst. 1554/3 mit einer Größe von **691 m²** werden. Durch die Teilung entsteht ein sogenanntes „Hinterliegergrundstück“, welches durch eine private Anliegerstraße erschlossen wird. Die Fläche der privaten Anliegerstraße wird auf die GRZ von 0,2 mit angerechnet. Das auf Flst. 1554/3 geplante Gebäude selbst hat eine Grundfläche von 112 m², die geplante Garage von 42 m².

Wie im Befreiungsantrag dargestellt kommt es zu der Überschreitung der festgesetzten GRZ somit im Wesentlichen durch die Anrechnung der privaten Anliegerstraße auf die GRZ und durch den Umstand, dass für das Baufeld 24 im - Unterschied zu anderen Baufeldern - nur eine GRZ von 0,2 festgesetzt ist.

Die geplante Bebauung ist aus Sicht der Verwaltung angemessen und entspricht der im Baugebiet vorhandenen Bebauung. Bereits mit der Deckblattänderung 1995 hätte aus heutiger Sicht nicht nur die Baugrenze sondern auch die GRZ angepasst werden sollen. Die Nichtzulassung eines zweiten Gebäudes auf einem über 1.200 m² großem Grundstück wegen der Überschreitung der GRZ, wobei die Überschreitung überwiegend durch die private Anliegerstraße verursacht wird, wäre somit eine unbillige Härte. Die Verwaltung empfiehlt deshalb der beantragten Befreiung zuzustimmen.