

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung

Datum 19.02.2020

Geschäftszeichen 632.6 / 2020-006

Beschlussorgan Technischer Ausschuss öffentlich Sitzung am 02.03.2020

BV 034/2020

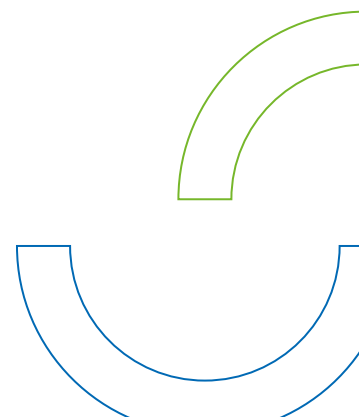
Betreff: **Baugesuche**  
**Erbach, Weglanger 67 + 67/1, Flst. 3709**  
**Neubau von vier barrierefreien Reihenhäusern mit je 2 Wohneinheiten, offener Tiefgarage und Stellplätzen**  
**Befreiung vom Bebauungsplan**

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

**Beschlussvorschlag**

Uwe Gerstlauer

Achim Gaus  
Bürgermeister



## 1. Finanzielle Auswirkungen

---

**Finanzielle Auswirkungen:**

ja  nein

**Auswirkungen auf den Stellenplan:**

ja  nein

---

## 2. Sachdarstellung

Der Bauherr beantragt für das Flurstück 3709 den „Neubau von vier barrierefreien Reihenhäusern mit je 2 Wohneinheiten, offener Tiefgarage und Stellplätzen.“

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Merzenbeund II“. Nach Randnummer 7 der textlichen Festsetzungen sind Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Eine Regelung für die Überschreitung der Baugrenze mit untergeordneten Bauteilen beinhaltet der Bebauungsplan nicht.

Der Bauherr beantragt eine Befreiung von der festgesetzten Baugrenze. Als Begründung gibt er an: Aufgrund der Hanglage wird keine Terrasse sondern Balkone auf der Westseite ausgeführt.

Eine Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze mit Balkonen wäre aus Sicht der Verwaltung denkbar.

Mit Schreiben vom 03.02.2020 (vgl. Anlage 13) hat die Baurechtsbehörde die Vollständigkeit bestätigt und darauf hingewiesen, dass die beantragte Bauweise keine Reihenhausbauweise widerspiegelt.

Nach Randnummer 4 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans gilt folgendes:

Bauweise:

*offene Bauweise : zulässig sind Einzel, Doppel- und Reihenhäuser*

*Innerhalb der Baufläche WA 2 sind Gebäudelängen bis maximal 26 m zulässig.*

Sofern die Stadt der notwendigen Befreiung zustimmt, wurde vom Landratsamt um eine ausführliche Begründung, weshalb eine Befreiung möglich ist, angefordert.

Aufgrund der Wohnungsanzahl, der gemeinsamen Tiefgarage, der gemeinsamen Erschließung und der fehlenden eigenständigen Trennwände spiegelt das Vorhaben nach Ansicht der Baurechtsbehörde klar ein Mehrfamilienhaus mit 2 Hauseingängen wieder.

Auf Grund der Kubatur könnte sich die Verwaltung eine Befreiung vorstellen, problematisch ist jedoch, dass es sich um keine Reihenhausbauweise, sondern um ein Mehrfamilienhaus handelt.

Die anstehende Entscheidung hat somit erheblichen Einfluss auf eine künftige Bebauung im WA 2.