

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung

Datum 19.02.2020

Geschäftszeichen 632.6 / 2020-011

Beschlussorgan Technischer Ausschuss öffentlich Sitzung am 02.03.2020

BV 033/2020

Betreff: **Baugesuche**
Erbach, Panoramaweg 4, Flst. 765/1
Erweiterung eines Wohnhauses mit 2 WE in ein Doppelhaus mit je 3 WE pro
Haushälfte
Bauvoranfrage wegen Befreiung Bebauungsplan

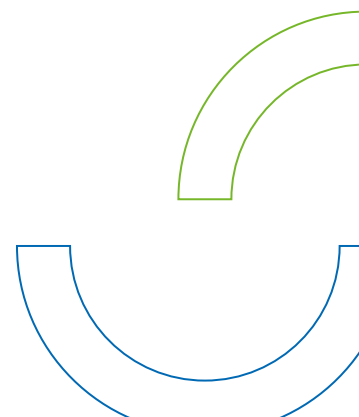
Anlagen: Anlage 01: Auszug aus dem Bebauungsplan
Anlage 02: Luftbild
Anlage 03: Lageplan
Anlage 04: UG
Anlage 05: EG
Anlage 06: 1. OG
Anlage 07: 2. OG
Anlage 08: DG
Anlage 09: Ansicht Nord
Anlage 10: Ansicht Ost
Anlage 11: Ansicht Süd
Anlage 12: Ansicht West
Anlage 13: Schnitt
Anlage 14: 3D Bild 2
Anlage 15: 3D Bild 3
Anlage 16: 3D Bild 4
Anlage 17: 3D Bild 5

Beschlussvorschlag

1. Dem Bauvorhaben werden die notwendigen Befreiungen vom Bebauungsplan Ziegelstadel nicht in Aussicht gestellt. Insbesondere ist eine Überschreitung der GFZ auf 0,92 aus Sicht der Gemeinde nicht genehmigungsfähig.
2. Der Bauvoranfrage wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Uwe Gerstlauer

Achim Gaus
Bürgermeister



1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

ja nein

Auswirkungen auf den Stellenplan:

ja nein

2. Sachdarstellung

Der Bauherr hat für das Grundstück Panoramaweg 4 eine Bauvoranfrage für die Erweiterung eines Wohnhauses mit 2 WE in ein Doppelhaus mit je 3 WE pro Haushälfte eingereicht und folgende Fragen damit verbunden:

- Ist eine Nutzung mit je 3 Wohnungen pro Haushälfte genehmigungsfähig?
- Ist eine Überschreitung der GFZ auf 0,92 genehmigungsfähig?

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ziegelstadel“. Nach dem Bebauungsplan (vgl. Anlage 1) gelten unter anderem folgende Festsetzungen:

- Geschossigkeit: I + UG
- GRZ: 0,4
- GFZ: 0,5
- Dachform und -neigung: SD max. 27°, Kniestock max. 0,4 m hoch
- Garagen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig

Das Bauvorhaben bedürfte nicht nur einer Befreiung von der festgesetzten GFZ, sondern auch z.B. Überschreitung Baugrenze, Dachform, Kniestock, evtl. Geschossigkeit,

Im Bebauungsplan wurde für diese Baufeld extra eine GFZ von 0,5 ausgewiesen. In der Bebauungsplanung sind keine Vorhaben dieses Ausmaßes vorhanden. Insbesondere werden für die 6 Wohnungen nur 6 Stellplätze ausgewiesen, wobei die Garagen bereits außerhalb der Baugrenze eingeplant wurden. Insbesondere wurde der Eingang für die Doppelhäuser in den Norden verlegt (Zugang über Fernblick). Hinweis: Zwischen Fernblick und dem Baugrundstück befindet sich noch ein im Eigentum der Stadt befindlicher Grünstreifen, hier ist zu befürchten, dass dieser vom Bauherrn vereinnahmt wird und die Wendeplatte im Fernblick zum Parken genutzt wird (vgl. Anlage 16).

Aus Sicht der Verwaltung ist das Vorhaben nicht genehmigungsfähig.