

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung

Datum 13.05.2020

Geschäftszeichen 632.6/2020-017

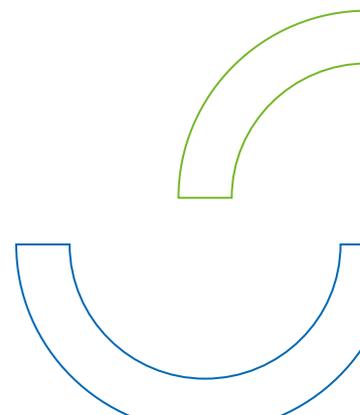
Beschlussorgan Gemeinderat öffentlich Sitzung am 25.05.2020

BV 058/2020

Betreff: **Baugesuche**  
**Erbach, Jahnstraße 3, 5, 7**  
**Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage**  
**Befreiungen, Ausnahmen vom Bebauungsplan**

Anlagen:

- Anlage 01 Luftbild
- Anlage 02 Auszug aus dem Bebauungsplan
- Anlage 03 Lageplan - zeichnerischer Teil
- Anlage 04 Lageplan - Neufassung Parkplätze
- Anlage 05 - Grundrisse
- Anlage 06 Schnitt Haus A
- Anlage 07 Schnitt Haus B
- Anlage 08 Schnitt Haus C
- Anlage 09 Ansicht Nord Haus A
- Anlage 10 Ansicht Nord Haus B
- Anlage 11 Ansicht Nord Haus C
- Anlage 12 Ansicht Ost Haus A
- Anlage 13 Ansicht Ost Haus B
- Anlage 14 Ansicht Ost Haus C
- Anlage 15 Ansicht Süd Haus A
- Anlage 16 Ansicht Ost Haus B
- Anlage 17 Ansicht Süd Haus C
- Anlage 18 Ansicht West Haus A
- Anlage 19 Ansicht West Haus B
- Anlage 20 Ansicht West Haus C
- Anlage 21 Befreiung Baugrenze
- Anlage 22 Befreiung Dachneigung
- Anlage 23 Befreiung Gelände
- Anlage 24 Befreiung Grundrissform
- Anlage 25 Befreiung GRZ + GFZ
- Anlage 26 Ausnahmen Garagen
- Anlage 27 Einwendungen Angrenzer ( nicht öffentlich )



### **Beschlussvorschlag**

1. Den beantragten Befreiungen/Ausnahmen (Überschreitung Baugrenze, Abweichung Dachneigung, Abgrabung Gelände, Abweichung Grundrissform, Überschreitung GRZ, Ausnahme Tiefgarage) wird, soweit sich die öffentlichen Stellplätze in der Jahnstraße ohne Beeinträchtigung verlegen lassen, zugestimmt.
2. Sofern die öffentlichen Stellplätze ohne Beeinträchtigung verlegt werden können, wird dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen erteilt.
3. Die für die Verlegung der Stellplätze anfallenden Kosten sind vom Bauherrn zu tragen.

Uwe Gerstlauer

Achim Gaus  
Bürgermeister

## 1. Finanzielle Auswirkungen

---

**Finanzielle Auswirkungen:**

ja  nein

**Auswirkungen auf den Stellenplan:**

ja  nein

---

Die anfallenden Kosten für die Umgestaltung des öffentlichen Verkehrsraums sind vom Bauherrn zu tragen.

## 2. Sachdarstellung

Der Bauherr beantragt für die Grundstücke Flst. 753/2, 753/9, 753/10, 753/11, 753/16, 753/18 (Jahnstraße 3, 5, 7) den Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage. Da für die Realisierung des Vorhabens mehrere Befreiungen/Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Käppelesberg-Hundsrücken benötigt werden (vgl. Anlage 38 – 43) hat der Bauherr eine Bauvoranfrage eingereicht.

Die Angrenzerbenachrichtigung erbrachte nur 3 Einwendungen, welche als Anlage 44 (nichtöffentlich) beigefügt sind.

Insgesamt sollen auf dem Areal 39 Wohneinheiten (Haus A = 15 WE, Haus B und C = je 12 WE) mit Wohnungsgrößen zwischen 54 m<sup>2</sup> und 129 m<sup>2</sup> entstehen. Nach dem Bebauungsplan / der Landesbauordnung ist für jede Wohnung 1 Stellplatz nachzuweisen. Der Bauherr plant die Errichtung einer Tiefgarage mit 42 Stellplätzen und die Anlage von 9 Stellplätzen entlang der Jahnstraße, so dass insgesamt 51 Stellplätze entstehen.

Bei der 1. Planung wurde vom Bauherrn nicht berücksichtigt, dass entlang der Jahnstraße 3 öffentliche Stellplätze vorhanden sind (vgl. Anlage 1), welche zur Verkehrsberuhigung der Jahnstraße (Schulweg, Schulbusverkehr) beitragen. Zur Fristwahrung wurde der Planung deshalb vorläufig das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt und der Bauherr über das Landratsamt zu einer Umplanung aufgefordert. Der Bauherr hat mittlerweile die als Anlage 4 beigefügte Planung vorgelegt und bei der örtlichen Straßenverkehrsbehörde eine Verlegung der Stellplätze beantragt. Die Prüfung, in wie weit eine Verlegung der Stellplätze möglich ist, ist noch nicht abgeschlossen (das Büro Wassermüller wurde mit einer Stellungnahme hierzu beauftragt).