

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung

Datum 15.03.2022

Geschäftszeichen 632.6 / 2022 - 012

Beschlussorgan Technischer Ausschuss öffentlich Sitzung am 28.03.2022

BV 040/2022

Betreff: **Baugesuche  
Erbach, Brunnenweg 14, Flst. 798  
Umbau des Einfamilienhauses zu einem Mehrfamilienhaus  
Befreiungen**

Anlagen: Anlage 01: Lageplan  
Anlage 02: 2. UG  
Anlage 03: 1. UG  
Anlage 04: EG  
Anlage 05: DG  
Anlage 06: Schnitt A-A  
Anlage 07: Schnitt B-B  
Anlage 08: Ansicht Nord  
Anlage 09: Ansicht West  
Anlage 10: Ansicht Süd  
Anlage 11: Ansicht Ost  
Anlage 12: Nachweis Geschossfläche DG  
Anlage 13: Fotos Brunnenweg

### **Beschlussvorschlag**

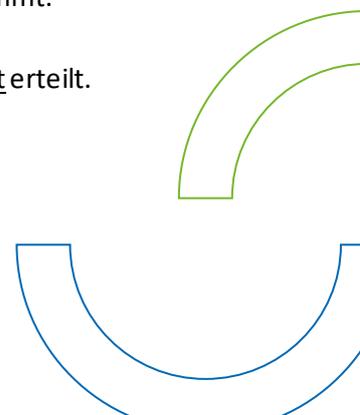
1. Den erforderlichen Befreiungen

- Höchstmaß zwischen festgelegter Geländeoberkante und dem Schnitt von Außenwand mit Dachhaut größer 3,50 wird nicht zugestimmt.
- der Abweichung Dachform und Dachaufbauten wird nur für die Südseite zugestimmt.

Dem Bauvorhaben wird in der aktuellen Fassung 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

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Brunnenweg.

Es lagen bereits mehrere Bauanträge vor.

2019 beantragte der Bauherr für das Gebäude Brunnenweg 14 den Abbruch und Wiederaufbau des Dachstuhls sowie den Umbau des Einfamilienhauses zu einem Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten. Geplant war eine bergseitige Gebäudehöhe von 4,95 m und eine Überschreitung der festgesetzten Geschossfläche um 79 m<sup>2</sup> (rund 21%).

Der Technische Ausschuss hat am 04.11.2019 die hierfür erforderliche Befreiung nicht gewährt (vgl. BV 129/2019). Das Baurechtsamt hat daraufhin den Bauantrag abgelehnt.

Der Bauherr hat 2021 seinen Bauantrag abgeändert. Beantragt wurden nun 4 Wohneinheiten unter Einhaltung der Geschossfläche. Befreiungen wurden benötigt für Dachgauben und die Überschreitung der bergseitigen Gebäudehöhe; statt 3,50 m wurden benötigt: 3,86 m und 4,03 m.

Der Technische Ausschuss hat am 22.02.2021 den Befreiungen zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt (vgl. BV 022/2021). Das Baurechtsamt hat den Bauantrag auf Grund von Nachbareinwendungen abgelehnt.

Am 18.02.2022 ist nun der vorliegende Bauantrag bei uns eingegangen. Beantragt werden nun 6 Wohneinheiten unter Einhaltung der Geschossfläche. Weiterhin benötigt werden Befreiungen hinsichtlich der Dachform und den Dachaufbauten sowie die Überschreitung der bergseitigen Gebäudehöhe (Überschreitung nun ca. 4,35 m und 5,60 m).

Die bergseitige Überschreitung ist aus Sicht der Verwaltung nicht vertretbar (Fotos der Straßenansicht des Brunnenweges sind als Anlage beigefügt).. Die Verwaltung empfiehlt deshalb der Befreiung nicht zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen.