

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung

Datum 17.05.2022

Geschäftszeichen 632.6/2022-045

Beschlussorgan Technischer Ausschuss öffentlich Sitzung am 30.05.2022

BV 072/2022

Betreff: **Baugesuche**
Erbach, Ehinger Straße 59, Flst. 1522/1
Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten (Bauvoranfrage)
Einfügen nach § 34 BauGB

Anlagen: Anlage 1: Pläne
Anlage 2: Luftbild
Anlage 3: Stellplatznachweis Baugenehmigung 1989

Beschlussvorschlag

1. Dem Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt, da es sich hinsichtlich der Baudichte, der Dachform und damit verbunden der Traufhöhe nicht in die Umgebung einfügt.
2. Eine Befreiung hinsichtlich der erforderlichen Anzahl an Stellplätzen wird nicht in Aussicht gestellt.

Uwe Gerstlauer

Achim Gaus
Bürgermeister



1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

ja nein

Auswirkungen auf den Stellenplan:

ja nein

2. Sachdarstellung

Der Bauherr beantragt auf dem Grundstück Ehinger Straße 59, Flst. 1522/1 hinter dem Bestandsgebäude in zweiter Reihe den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten (Bauvoranfrage). Geplant ist ein 3-geschossiger Flachdachbau. Die nach der Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen werden weder zum Bestandsgebäude Ehinger Straße 59 noch zur Nachbargrenze „Bahngrundstück“ eingehalten. Nach dem Bau stehen die für das Gebäude Ehinger Straße 59 genehmigten (Nutzung Café - Bistro) Stellplätze nicht mehr zur Verfügung und werden auch nicht adäquat ersetzt.

Über die Bauvoranfrage beantragt der Bauherr die Klärung folgender Fragen:

1. Ist das Bauvorhaben nach beiliegendem Plan planungsrechtlich hinsichtlich Lage auf dem Baugrundstück, Größe und Höhe zulässig?
2. Ist das geplante Maß der Nutzung (3 Vollgeschosse, Grundfläche) zulässig?
3. Ist die geplante Gestaltung des Dachs zulässig (Flachdach)?
4. Kann eine Abweichung wegen Nichteinhaltung der erforderlichen Abstandsflächen in Aussicht gestellt werden?

Das Bauvorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans und beurteilt sich deshalb nach § 34 Baugesetzbuch. Für die Frage 4 ist, da es sich um Bauordnungsrecht handelt, das Baurechtsamt zuständig.

Allein der Umstand, dass durch eine Bebauung des Grundstücks mit einem weiteren Wohngebäude die für das Gebäude Ehinger Straße 59 erforderlichen Stellplätze nicht mehr zur Verfügung stehen würden, führt nach Ansicht der Verwaltung dazu, dass am gewählten Standort kein weiteres eigenständiges Wohngebäude mehr städtebaulich vertretbar ist. Nach Ansicht der Verwaltung ist auch auf die Einhaltung der Mindestabstandsflächen zu bestehen.

Davon unabhängig fügt sich das geplante Gebäude auch hinsichtlich der geplanten Baudichte, der Dachform und damit verbunden der Traufhöhe nicht in die Umgebung ein.