

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung

Datum 06.02.2024

Geschäftszeichen 632.6 / 2024\_006

Beschlussorgan Technischer Ausschuss öffentlich Sitzung am 26.02.2024

BV 020/2024

Betreff: **Baugesuche  
Erbach, Schellenberg 14, Flst. 3782  
Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage (Bauvorbescheid)  
Befreiung vom Bebauungsplan**

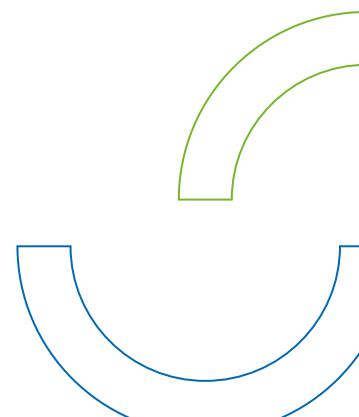
Anlagen: Anlage 1: Lageplan  
Anlage 2: UG  
Anlage 3: EG  
Anlage 4: OG  
Anlage 5: Schnitt, Ansicht West  
Anlage 6: Ansicht Norden, Osten  
Anlage 7: Ansicht Süden, Westen  
Anlage 8: Begründung Befreiungsantrag  
Anlage 9: Stand beantragte Baugenehmigungen im Baugebiet Schellenberg

### **Beschlussvorschlag**

Der beantragten Befreiung wird nicht zugestimmt.

Uwe Gerstlauer

Achim Gaus  
Bürgermeister



## 1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

ja  nein

Auswirkungen auf den Stellenplan:

ja  nein

## 2. Sachdarstellung

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schellenberg“. Die Bauherren möchten mit der eingereichten Bauvoranfrage folgende Frage klären:

Kann einer Unterschreitung der EFH-Höhe gemäß B-Plan Abs. 2.2 um 45 cm statt 30 cm unter Beibehaltung der maximal möglichen Gebäudehöhe zugestimmt werden?

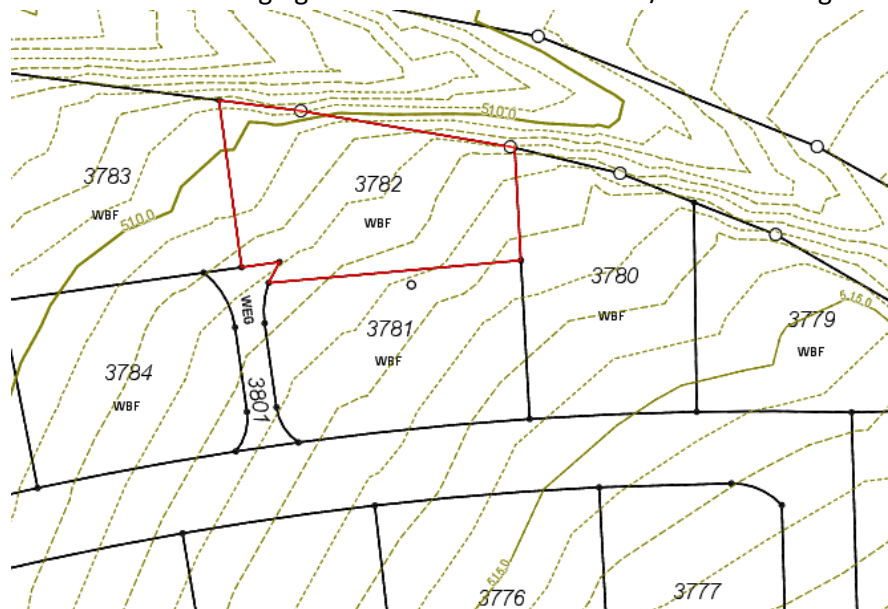
Nach den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans gilt:

*Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist gemäß Planeintrag in Metern über Normalnull festgesetzt. Siehe hierzu Schemaschnitt im Planteil.*

*Die im Planeintrag festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf bis zu maximal 0,3 m überschritten sowie bis zu maximal 0,3 m unterschritten werden.*

Für das Grundstück ist im Bebauungsplan eine EFH von 512,00 m.ü.N.N festgesetzt. Die Mindest-EFH beträgt somit nach dem Bebauungsplan 511,70 m.ü.N.N.. Beantragt wird eine EFH von 511,55 m.ü.N.N..

Das Grundstück befindet sich in Hanglage. Das Gelände fällt in Nord- / Westrichtung ab:



Im Baugebiet Schellenberg sind bisher keine Befreiungen bewilligt worden.

Weiter gilt nach dem Bebauungsplan:

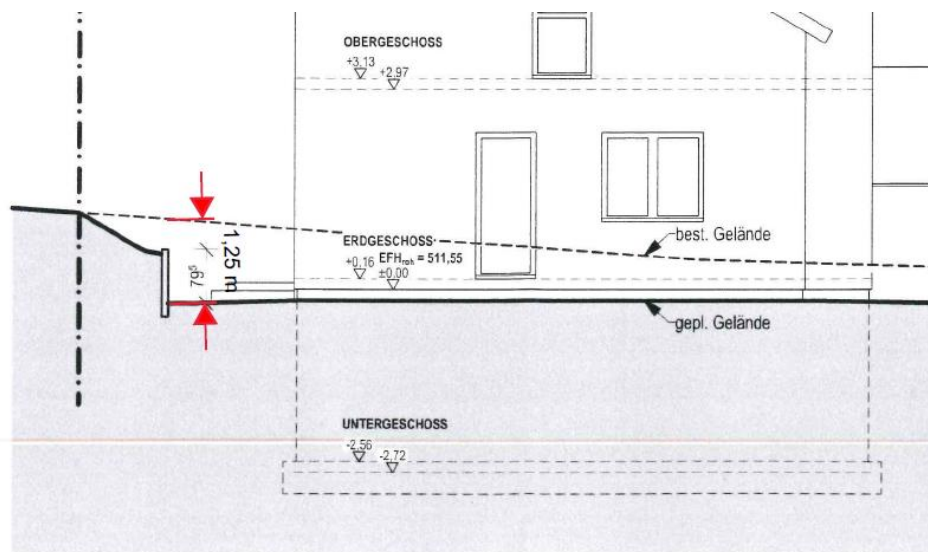
Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen (§ 9 (1) Nr. 16 c BauGB)

Zum Schutz vor Oberflächenwasser aus Starkregen, welches direkt auf das Plangebiet fällt, sind entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutungsschäden erforderlich. Insbesondere Lichtschächte, Kellerabgänge und Tiefhöfe müssen überflutungssicher ausgebildet werden. **Es wird empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (z.B. Eingänge, Lichtschächte, usw.) mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen oder wasserdicht auszubilden.** Das Niederschlagswasser darf dabei nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

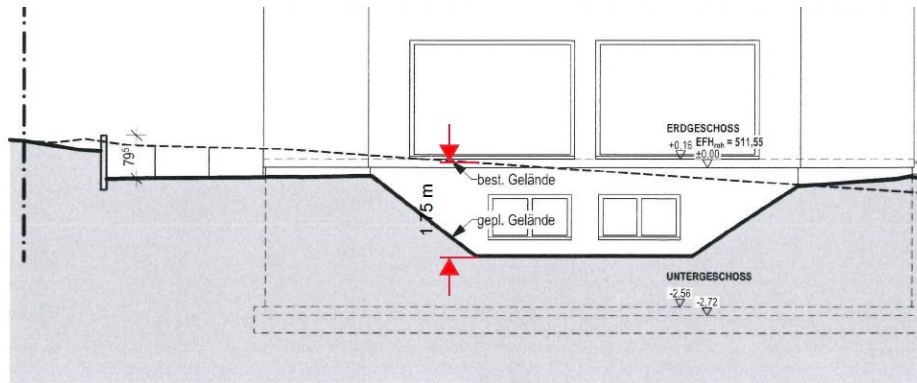
#### Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb der privaten Gartenflächen sind gegenüber dem natürlich anstehenden Gelände bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig (zu Böschungs- und Stützmauer-Ausführung siehe Ziff. 2.3).

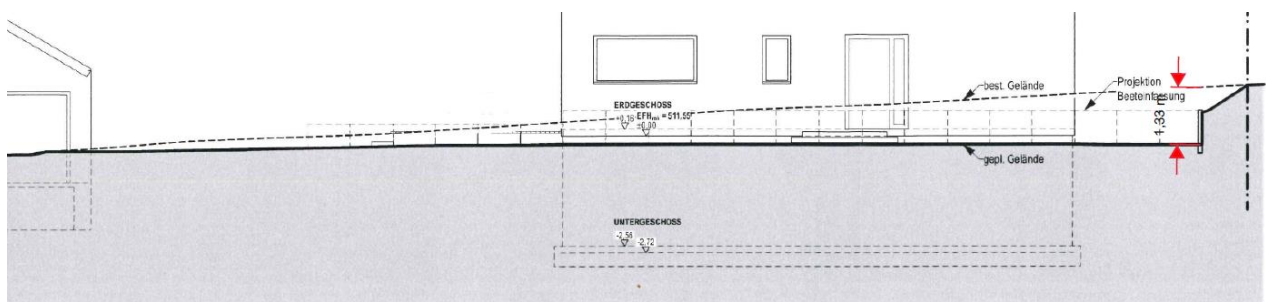
Aus den eingereichten Plänen ergibt sich, dass die Bauherren – bedingt durch die Lage des Hauses auf dem Grundstück und die tiefer liegende EFH - Abgrabungen über 1,0 m beabsichtigen (eine Befreiung hierfür wurde nicht beantragt).



*Ansicht Osten*



*Ansicht Norden*



*Ansicht Süden*

Das Baugebiet ist noch nicht vollständig bebaut. Es liegen auch noch nicht für alle Grundstücke Bauanträge vor, so dass die Auswirkungen einer möglichen Befreiung auf andere Bauvorhaben nicht abgeschätzt werden können.

Auch ohne die beantragte Befreiung ist eine angemessene Bebauung des Grundstücks möglich.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb der beantragten Befreiung nicht zuzustimmen.