

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung

Datum 06.02.2024

Geschäftszeichen 632.6 / 2024\_008

Beschlussorgan Technischer Ausschuss öffentlich Sitzung am 26.02.2024

BV 021/2024

Betreff: **Baugesuche  
Erbach, Ölmühleacker 31, Flst. 3632  
Anbau an ein bestehendes Wohnhaus  
Befreiung vom Bebauungsplan**

Anlagen: Anlage 1: Lageplan  
Anlage 2: UG  
Anlage 3: EG  
Anlage 4: Schnitte  
Anlage 5: Ansichten Nordwest, Nordost  
Anlage 6: Ansichten Südost, Südwest  
Anlage 7: Befreiungsantrag

### **Beschlussvorschlag**

1. Den erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan „Westlicher Ortsrand“
  - Überschreitung der Baugrenze mit dem Anbau um höchstens 1 m
  - Abweichende Dachform (FD statt SD), jedoch nur, wenn das FD begrünt wird wird zugestimmt.
2. Dem Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Uwe Gerstlauer

Achim Gaus  
Bürgermeister



## 1. Finanzielle Auswirkungen

---

**Finanzielle Auswirkungen:**

ja  nein

**Auswirkungen auf den Stellenplan:**

ja  nein

---

## 2. Sachdarstellung

Der Bauherr beabsichtigt an das bestehende Wohnhaus einen Anbau zu errichten.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlicher Ortsrand“.

Der Anbau soll, um eine bestimmte Wohnfläche zu erhalten, um bis zu 1 m über die im Bebauungsplan festgelegte Baugrenze hinausragen. Hierfür wurde ein Befreiungsantrag gestellt (vgl. Anlage 7).

Weiter soll der Anbau mit einem Flachdach errichtet werden.

Nach Rd.Nr. 1 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind für Wohngebäude Satteldächer vorgeschrieben. Für Carports, Garagen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zugelassen. Sofern flache Dächer nicht als Terrasse oder Balkon genutzt werden, sind sie extensiv zu begrünen.

Stellungnahme Verwaltung:

Da die beantragte Baugrenzenüberschreitung maximal 1 m beträgt und somit als geringfügig eingestuft werden kann und durch den Anbau weiterer Wohnraum geschaffen werden soll, kann der beantragten Überschreitung der Baugrenze aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden.

Da es sich bei dem Anbau nur um einen untergeordneten Baukörper handelt und der Bebauungsplan für Carports, Garagen und Nebenanlagen bereits Flachdächer zulässt, kann aus Sicht der Verwaltung auch dieser Befreiung zugestimmt werden, jedoch nur, wenn das Flachdach extensiv begrünt wird. Eine Nutzung des Flachdachs als Terrasse oder Balkon ist aus den eingereichten Planunterlagen nicht ersichtlich.