

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung

Datum 06.09.2024

Geschäftszeichen 632.99 / 2024_076

Beschlussorgan Technischer Ausschuss öffentlich Sitzung am 23.09.2024

BV 093/2024

Betreff: **Baugesuche**
Erbach, Schellenberg, Flst. 3795
Neubau eines Doppelhauses - Bauvoranfrage
Befreiung vom Bebauungsplan

Anlagen: Anlage 01: Lageplan mit Luftbild
Anlage 02.1: Auszug aus dem Bebauungsplan - zeichnerischer Teil
Anlage 02.2: Auszug aus dem Bebauungsplan - Textteil
Anlage 03: Funktionsplan
Anlage 04: UG
Anlage 05: EG
Anlage 06: OG
Anlage 07: Schnitte+Westansicht
Anlage 08: Straßen-+Südansicht

Beschlussvorschlag

Der beantragten Befreiung (Gebäudehöhe der nördlichen Doppelhaushälfte) wird zugestimmt.

Uwe Gerstlauer

Achim Gaus
Bürgermeister



1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

ja nein

Auswirkungen auf den Stellenplan:

ja nein

2. Sachdarstellung

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schellenberg“. Beantragt wird eine Befreiung von der maximalen Gebäudehöhe für die nördlich gelegene Doppelhaushälfte.

Anmerkung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Schellenberg wurden bereits mehrere Befreiungen beantragt. Bisher wurden alle Anträge auf Befreiung abgelehnt, da es sich um einen neuen Bebauungsplan (Neubaubereich) handelt und hier in der Regel keine Befreiungen gewährt werden.

In vorliegendem Fall handelt es sich aber um einen atypischen (besonderen) Fall.

In der Regel sind die im Baugebiet ausgewiesenen Bauplätze mit einem „Einzelhaus“ bebaubar. Der Bauplatz Flst. 3795 kann entweder mit einem „Einzelhaus“ oder einem „Doppelhaus“ bebaut werden.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind für das Grundstück die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) für eine Doppelhausbebauung angegeben. Sofern auf dem Bauplatz ein Einzelhaus errichtet wird, ist in Rd.Nr. 2.2 des Textteils angegeben wie sich daraus die EFH für ein Einzelhaus errechnet.

Ebenfalls in Rd.Nr. 2.2 des Textteils ist angegeben, wie die maximale Gebäudehöhe berechnet wird. Diese Berechnung ist auf ein Einzelhaus (Haus welches nicht unmittelbar an der Grundstücksgrenze errichtet wird) ausgelegt. Wie diese für ein Doppelhaus (welches hier an der fiktiven mittigen Grundstücksgrenze errichtet wird) angepasst wird, ist im Bebauungsplan nicht benannt.

Das Grundstück befindet sich in Hanglage. Oberer Straßenbezugspunkt 504,01 m.ü.NN; unterer Straßenbezugspunkt 501,47 m.ü.NN. Dies stellt einen Höhenunterschied von über 3,5 m dar. Die Mittelachse des Grundstücks befindet sich auf einer Höhe von 502,96 m.ü.NN (vgl. Anlage 3).

Setzt man diese Werte für die Berechnung der maximalen Gebäudehöhe an, so ergibt sich, dass die südlich gelegene Doppelhaushälfte die maximale Gebäudehöhe einhält und die nördlich gelegene Doppelhaushälfte die maximale Gebäudehöhe um 0,675 m überragt.

Die vorgelegte Planung ist aus Sicht der Verwaltung (vgl. Straßenansicht Anlage 8) plausibel. Auf Grund der im Bebauungsplan für diesen Spezialfall fehlenden Anpassungsregel empfiehlt die Verwaltung der beantragten Befreiung ausnahmsweise zuzustimmen.