

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung

Datum 10.09.2024

Geschäftszeichen 632.99 / 2024_058

Beschlussorgan Technischer Ausschuss öffentlich Sitzung am 23.09.2024

BV 100/2024

Betreff: **Baugesuche
Erbach, Bach, Hauptstraße 10, Flst. 2
Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Neubau von Ferienwohnungen mit
Stellplätzen
Einfügen nach § 34 BauGB**

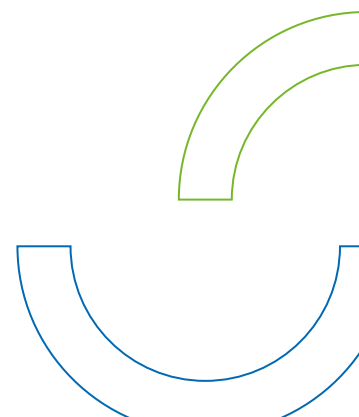
Anlagen: Anlage 1: Lageplan
Anlage 2: EG
Anlage 3: 1. OG
Anlage 4: 2. OG
Anlage 5: Berechnung der Geschossigkeit
Anlage 6: Schnitt
Anlage 7: Ansicht Süd, West, Ost
Anlage 8: Ansicht Nord, Straßenabwicklung Süd-Nord
Anlage 9: Luftbild + Umgebungsbebauung

Beschlussvorschlag

Aufgrund des Votums des Ortschaftsrats Bach wird dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Uwe Gerstlauer

Achim Gaus
Bürgermeister



1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

ja nein

Auswirkungen auf den Stellenplan:

ja nein

2. Sachdarstellung

Bereits 2023 hat der Bauherr den Abbruch des Bestandshauses und den Neubau von Ferienwohnungen mit Stellplätzen (3-geschossig mit Staffelgeschoss) beantragt. Dem Bauvorhaben wurde das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt (vgl. BV 124/2023).

Nun wird ein 2-geschossiges Gebäude (das 2. OG ist um ca. 0,32 m² kein Vollgeschoss – vgl. Anlage 5) mit Satteldach und Flachdachgauben bzw. Flachdach-Zwischbau beantragt.

Dem Bauantrag ist eine Straßenansicht Süd-Nord (Anlage 8) beigefügt. Beim Landratsamt wurde eine Straßenansicht West-Ost angefordert. Mit Schreiben vom 03.09.2024 hat das Landratsamt die Vollständigkeit der Bauvorlagen ohne Nachreichung einer Straßenansicht West-Ost bestätigt. Eine Möglichkeit zur Stellungnahme besteht bis 15.10.2024.

Das Bauvorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und beurteilt sich somit nach § 34 BauGB.

In der näheren Umgebungsbebauung sind 1 bis 2-geschossige Wohngebäude / ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen mit geneigten Dächern vorhanden. Der Flächennutzungsplan weist für den Bereich eine gemischte Baufläche aus. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein Gastronomiebetrieb.

Der Ortschaftsrat Bach hat am 25.07.2024 mit 5 ja-Stimmen, 1 nein-Stimme und 1 Enthaltung empfohlen dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, mit der Anmerkung Parkplätze und Höhe werden insgesamt kritisch gesehen.

Die Verwaltung hat, insbesondere wegen der geplanten Baumasse und der First-/Traufhöhe (u.a. des Zwischbaus), ebenfalls Bedenken, ob sich das Gebäude in die nähere Umgebungsbebauung einfügt. Um die geplanten Trauf- und Firsthöhen besser beurteilen zu können, wurde von der Verwaltung beim Landratsamt angeregt, eine Straßenansicht Ost-West (Hauptstraße 4, 6, 10 [neu], 12, 14) anzufordern. Dem ist das Landratsamt nicht gefolgt. Aufgrund des Votums des Ortschaftsrats Bach schlägt die Verwaltung trotz erheblicher Bedenken vor, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.