

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung

Datum 12.11.2024

Geschäftszeichen 632.99 / 2024_101

Beschlussorgan Technischer Ausschuss öffentlich Sitzung am 25.11.2024

BV 133/2024

Betreff: **Baugesuche**
Erbach, Zum Gieser 2 + 4, Flst. 3793
Neubau von 2 Doppelhaushälften mit Garage und Stellplätzen
Befreiung vom Bebauungsplan

Anlagen: Anlage 01: Lageplan
Anlage 02.1 Auszug schriftl. Teil Lageplan
Anlage 02.2 Auszug schriftl. Teil Lageplan
Anlage 03: UG
Anlage 04: EG
Anlage 05: OG
Anlage 06: Längsschnitt
Anlage 07: Schnitte
Anlage 08: Ansichten Ost + Süd
Anlage 09: Ansichten West + Nord

Beschlussvorschlag

1. Der beantragten Befreiung von der Grundflächenzahl (GRZ) wird, da auf dem Grundstück ein Doppelhaus errichtet werden soll, 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

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Schellenberg. Der Bauherr beabsichtigt auf dem Grundstück Flst. 3793 den Neubau von 2 Doppelhaushälften.

Gleichzeitig beantragt der Bauherr eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 56 Abs. 5 LBO:

Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit Anlagen nach 8.3.1.3 (= Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO = Grundflächen für Garagen, Stellplätze, sonstige Nebenanlagen, ..), für

- | | | |
|----------|------------------------------------|-------|
| - Haus 3 | Überschreitung = 19 m ² | = 13% |
| - Haus 4 | Überschreitung = 22 m ² | = 15% |

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan weist für das Grundstück eine Doppelhausbebauung bzw. eine Bebauung mit Hausgruppen und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 aus. Im Textteil ist ergänzend geregelt, dass für Mittelhäuser bei Hausgruppen eine GRZ bis 0,6 zulässig ist.

Der Bebauungsplan wurde nach § 13b BauGB aufgestellt, danach durfte eine Grundfläche von maximal 10.000 m² überplant werden. Diesem Umstand wurde genüge getan, indem im Baugebiet für die einzelnen Bauplätze eine verhältnismäßig niedrige GRZ angesetzt wurde.

Das Flst. 3793 hat eine Grundstücksgröße von 278 m² (Haus 3) und 271 m² (Haus 4). Nachdem für Mittelhäuser eine GRZ von 0,6 als angemessen angesehen wurde, vertritt die Verwaltung die Auffassung, dass im vorliegenden Fall (Doppelhausbebauung) eine geringfügige Überschreitung der GRZ (< 15%) akzeptiert werden kann und empfiehlt dem Technischen Ausschuss der beantragten Befreiung zuzustimmen.