

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung

Datum 22.11.2017

Geschäftszeichen 632.6/ 2017-081

Beschlussorgan Technischer Ausschuss öffentlich Sitzung am 04.12.2017

BV 158/2017

Betreff: **Baugesuche
Erbach, Weglanger 61
Neubau Doppelhaushälfte mit Fertiggarage
Befreiung: Baugrenze**

Anlagen: Anlage 1: Lageplan
Anlage 2: Grundriss, Schnitt, Lageplan
Anlage 3: Grundriss - Ausschnittsvergrößerung

Beschlussvorschlag

1. Der notwendigen Befreiung – Überschreitung der Baugrenze mit der Garage um rund 0,70 m – 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 möchte auf dem Grundstück Flurstück 3706, Gemarkung Erbach, Weglanger 61 und 61/1 2 zwei Doppelhaushälften mit Fertiggarage errichten.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Merzenbeund II“. Der Bebauungsplan regelt unter anderem folgendes:

6. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO)



Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze.

Stellplätze als Garagen oder Carports sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im Lageplan eingetragenen Flächen zulässig. Im Straßeneinmündungsbereich sind Grundstückseinfahrten und jegliche andere Zufahrten vom Anfang bzw. Ende des Mündungsradius mind. 2,5 m zurück zu setzen.

Die Fertiggarage vom Haus Weglanger 61 liegt außerhalb der Baugrenze und der Grenze, welche für Garagen vorgesehen wurde (Überschreitung ca. 70 cm). Zur Grundstücksgrenze verbleibt ein Anstand von rund 1,80 m. Der Bauherr beantragt eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Stellungnahme der Verwaltung:

Grundsätzlich vertritt die Verwaltung die Auffassung, dass bei neuen Bebauungsplänen keine Befreiungen erteilt werden sollten. Im vorliegenden Fall liegt nach Auffassung der Verwaltung eine nicht gewollte Härte vor.

Das Bauvorhaben liegt in einem Bereich, in welchem der Bebauungsplan eine verdichtet Bauweise zulässt. Die Errichtung von zwei Doppelhaushälften ist somit grundsätzlich erwünscht. Nach Art und Maß der Bebauung fügt sich das Bauvorhaben in das Baufeld ein

Im Süden des Grundstücks (Einmündungsbereich) schließt sich an das Grundstück ein Parkstreifen an, so dass die Fertiggarage (trotz Überschreitung der Baugrenze) zur Straße (Anfang/Ende Mündungsradius) den Mindestabstand von 2,50 m einhält.

Weil das Bauvorhaben durch den vorhandenen Parkstreifen den zur Straße geforderten Mindestabstand von 2,50 m einhält und an dieser Stelle grundsätzlich die Errichtung von zwei Doppelhaushälften erwünscht ist, kann aus Sicht der Verwaltung die beantragte Befreiung gewährt werden. Die Festsetzung der Baugrenze mit einem Abstand von 2,50 m zur Grundstücksgrenze anstatt zur Straßenkante stellt aus Sicht der Verwaltung eine nicht gewünschte Härte dar. Eine Überschreitung von 0,70 m liegt im tolerierbaren Bereich.

