

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung
Datum 31.03.2026
Geschäftszeichen 632.99 / 2026_018

Beschlussorgan Technischer Ausschuss öffentlich Sitzung am 13.04.2026

BV 049/2026

Betreff: **Baugesuche
Erbach, Weglanger 67-67/3, Flst. 3709
Neubau von vier Reihenhäusern mit 2 Wohneinheiten, offener Tiefgarage und
Stellplätzen, Tektur
Befreiung**

Anlagen: Anlage 01: Lageplan
Anlage 02: UG
Anlage 03: EG
Anlage 04: 1. OG
Anlage 05: 2. OG
Anlage 06: Dachaufsicht
Anlage 07: Aussenanlage
Anlage 08: Geländeschnitte 1
Anlage 09: Geländeschnitte 2
Anlage 10: Ansicht Ost
Anlage 11: Ansicht Nord
Anlage 12: Ansicht Süd
Anlage 13: Ansicht West
Anlage 14: Antrag auf Befreiung
Anlage 15: Genehmigte Dachaufsicht
Anlage 16: Luftbild

Beschlussvorschlag

1. Einer Befreiung von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen „Flachdächer sind zu begrünen“ wird nicht zugestimmt.

Hinweis:

Eine Befreiung für das Errichten einer PV-Anlage auf dem Flachdach ist nicht erforderlich, da die Errichtung einer PV-Anlage durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht untersagt wird.

2. Dem Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Uwe Gerstlauer

Achim Gaus
Bürgermeister

1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

ja nein

Auswirkungen auf den Stellenplan:

ja nein

2. Sachdarstellung

Am 01.12.2021 erhielten die Bauherren die Genehmigung für den Neubau von vier Reihenhäusern mit je 2 Wohneinheiten, offener Tiefgarage und Stellplätzen.

Entgegen der Baugenehmigung wurde das Gebäude ohne Dachbegrünung (vgl. Anlagen 15 und 16) ausgeführt.

Nun beantragen die Bauherren folgende Befreiungen (Anlage 14):

- Errichtung einer PV-Anlage auf dem Flachdach
- Verzicht auf die bauordnungsrechtliche Bebauungsplanfestsetzung „Flachdächer sind zu begrünen“

Als Kompensation hinsichtlich des Niederschlagswassers wurden 4 Zisternen mit einem Volumen von je 5 m³ hergestellt.

Nachdem nach den Festsetzungen des Bebauungsplans die Errichtung einer PV-Anlage möglich ist, ergibt die beantragte Befreiung für die Errichtung einer PV-Anlage auf dem Flachdach keinen Sinn. Zumal bereits bei der Baugenehmigung 2021 eine PV-Anlage mitgenehmigt wurde (Anlage 15).

Nach Ansicht der Verwaltung sollte es nicht ins Belieben der Bauherren gestellt werden, ob eine Dachbegrünung stattfindet oder eine Zisterne errichtet wird; zumal der Bebauungsplan hier eindeutige Regelungen enthält und nach Rd. 5 der örtlichen Bauvorschriften bei Flachdächern eine extensive Begrünung und für Satteldächer eine Retentionszisterne – keine gewöhnliche Regenwasserzisterne – gefordert wird. Auch wegen der negativen Folgewirkung auf andere Bauvorhaben sollte der beantragten Befreiung „keine Dachbegrünung – stattdessen Errichtung von Retentionszisternen“ nicht zugestimmt werden.

Hinweis:

Da es sich um eine bauordnungsrechtliche Festsetzung handelt liegt die Entscheidung bei der Baurechtsbehörde. Als entsprechendes Signal sollte das gemeindliche Einvernehmen jedoch nicht erteilt werden.