

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung

Datum 31.03.2026

Geschäftszeichen 632. 99 / 2026_024

Beschlussorgan Technischer Ausschuss öffentlich Sitzung am 13.04.2026

BV 051/2026

Betreff: **Baugesuche
Erbach, Schloßhalde, Flst. 1735/12
Neubau eines Wohnhauses mit Garage im Keller und Stellplatz
(Bauvorbescheid)
Gemeindliches Einvernehmen**

Anlagen: Anlage 01: Fragen zum Vorbescheid
Anlage 02: Lageplan
Anlage 03: Kellergeschoss
Anlage 04: EG
Anlage 05: DG
Anlage 06: Schnitt
Anlage 07: Ansichten 1
Anlage 08: Ansichten 2
Anlage 09: Straßenabwicklung vom 10.03.2026
Anlage 10 Straßenabwicklung - bearbeitet

Beschlussvorschlag

Dem Bauvorhaben wird, da es sich mit einer geplanten (südöstlichen) Traufhöhe von rund 7,94 m (alternativ: 7,70 m) nicht in die Umgebungsbebauung einfügt, das gemeindliche Einvernehmen nicht in Aussicht gestellt.

Uwe Gerstlauer

Achim Gaus
Bürgermeister

1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

ja nein

Auswirkungen auf den Stellenplan:

ja nein

2. Sachdarstellung

Der Bauherr plant in dem durch Grundstücksteilung des Grundstücks Schloßhalde 22 neu entstanden Flurstücks Flst.Nr. 1735/12 den Neubau eines Wohnhauses.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und beurteilt sich somit nach § 34 BauGB.

Durch die Bauvoranfrage soll folgendes geklärt werden:

Ist die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des beschriebenen Vorhabens gegeben und das geplante Wohnhaus wie dargestellt genehmigungsfähig.

Sollte es der Genehmigungsfähigkeit förderlich sein, so könnte die Traufhöhe um 24 cm reduziert und Firsthöhe durch eine flachere Dachneigung verringert werden.

Den Bauvorlagen liegt eine Straßenabwicklung (Anlage 9) bei; diese wurde von der Verwaltung noch um einige Maße ergänzt - auf Grund von Messungenauigkeiten handelt es hierbei nur um ca.-Angaben – (vgl. Anlage 10).

Das Baugrundstück liegt in Hanglage (Nord-Süd-Hang). In nördlicher Richtung befindet sich das Gebäude Schloßhalde 22 mit einer Traufhöhe von rund 6,67 m. Südlich befindet sich das Gebäude Schloßhalde 15 mit einer Traufhöhe von rund 2,80 m. Der Wohnhausneubau soll mit einer Traufhöhe von rund 7,94 m (alternativ: 7,70 m) errichtet werden. Die ausgemittelte Traufhöhe zwischen Schloßhalde 22 und Schloßhalde 15 liegt bei rund 5,05 m.