

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/63

Verantwortliche/r:  
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:  
63/138/2016

**Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage;  
Kreuzstraße 4, Gemarkung Tennenlohe; Fl.-Nr. 72;  
Az.: 2016-1277-VV**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	17.01.2017	Ö	Beschluss	

## Beteiligte Dienststellen

Im Rahmen des Baugesuchs:

Stadtplanung, Vermessung und Bodenordnung, Grundstücksentwässerung, Tiefbauamt, Naturschutz und Landschaftsplanung, Baumschutz, Erlanger Stadtwerke AG

## I. Antrag

Das gemeindliche Einvernehmen für das Bauvorhaben und eine der erforderlichen Befreiungen werden nicht erteilt.

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen ruft das Bauvorhaben hervor?)

Bebauungsplan: T249

Gebietscharakter: Dorfgebiet (MD)

Widerspruch zum Bebauungsplan: 1.) Überschreitung der Baugrenzen durch das Wohnhaus im Nord-Westen um ca. 4,0 m  
2.) Errichtung der Doppelgarage mit Zufahrt außerhalb der Baugrenzen  
3.) Dachform Walmdach anstatt Satteldach

### 2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

Geplant ist die Errichtung eines zweigeschossigen Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 72, Gemarkung Tennenlohe. Das Grundstück grenzt sowohl an die Kreuzstraße als auch an die Straße Lannersberg, von welcher der Bestand erschlossen wird. Das Grundstück hat eine Größe von 2.062 m<sup>2</sup>, wovon gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. T249, in dessen Geltungsbereich sich das Vorhaben befindet, ca. 60 Prozent zur Bebauung vorgesehen sind. Das Vorhaben liegt in einem festgesetzten Dorfgebiet. Für das auf dem Grundstück befindliche landwirtschaftliche Nutzgebäude wurde der Abbruch angezeigt. Die abzubrechende Scheune befindet sich noch innerhalb der zu bebauenden Grundstücksfläche. Die Baugrenze verläuft ca. 1,30 m parallel zur nordwestlichen Außenkante dieses Gebäudes. Das neu geplante Wohnhaus wird mit im Mittel ca. 4,0 m deutlich über diese Grenze hinaus noch weiter in den nordwestlichen, nicht zu bebauenden Grundstücksbereich verschoben, um eine effektivere Ausnutzung des Grundstückes zu erreichen. Doppelgarage und Zufahrt liegen gänzlich außerhalb der Baugrenzen. Das Vorhaben soll zukünftig von der Kreuzstraße aus erschlossen werden.

Das Vorhaben widerspricht in mehrfacher Hinsicht den Zielen des Bebauungsplanes Nr. T249:

- Das Wohnhaus befindet sich auf der Nord-West-Seite mit ca. 48 m<sup>2</sup> seiner Grundfläche außerhalb der Baugrenzen.
- Die Doppelgarage mit der Zufahrt befindet sich außerhalb der Baugrenzen.
- Die geplante Dachform (Walmdach) widerspricht der festgesetzten Dachform (Satteldach).

Eine Befreiung für die Überschreitung der Baugrenze wird befürwortet.

Eine Zulassung der Doppelgarage mit Zufahrt außerhalb der Baugrenzen wird befürwortet.

Eine Befreiung für die Errichtung eines Walmdaches anstelle des im rechtskräftigen Bebauungsplan T249 festgesetzten Satteldaches wird nicht befürwortet, da die in der Umgebung vorhandene und dem Planungsziel entsprechende Dachlandschaft durchwegs homogen durch Satteldächer charakterisiert ist.

Sonstiges:

Zudem wurde die Rückstauenebene in der Entwässerungsplanung und ein geschützter Baum in der Planung bisher nicht berücksichtigt. Der Antragsteller erhielt ein Anschreiben zur Umplanung.

Das als beispielhaft für eine abweichende Dachform angeführte Anwesen Kreuzstraße 8 hat ein Satteldach mit eingeschiffetem Anbau mit Satteldach und entspricht somit den Vorgaben des Bebauungsplanes.

Das ebenso als beispielhaft für eine abweichende Dachform angeführte Anwesen Dornbergstraße 9 ist eingeschossig und hat ein Dach, das nach Osten als Satteldach und nach Westen als Walmdach ausgebildet ist. Beantragt war ein reines Walmdach. In der nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Vergabeausschusses des Stadtrates vom 03.10.1978 wurde beschlossen, dass die Genehmigung bezüglich der Walmdachausführung mit der Auflage erteilt werden kann, dass die Dachausbildung an der östlichen Grundstücksgrenze durch einen Giebel (Satteldach) erfolgt. In Summe wurde bei diesem Vorhaben einer einzelnen Befreiung nur teilweise zugestimmt. Die Genehmigung erfolgte am 24.11.1978.

### 3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Die Nachbarteiligung wurde durchgeführt. Ein Nachbar hat in Vertretung unterzeichnet.

**Anlagen:** Ansichten mit Grundriss Erd- und Obergeschoss, verkleinert  
Luftbild  
Lageplan

III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang