

Referat Amt
VI 63 Bauaufsichtsamt

Tel. Nr.:
09131/86-1002

Aktenzeichen: Az.: 2009-965-VV; Rückgebäude
Bauvorhaben: Rückgebäude: Errichtung von 4 Wohneinheiten und 4 Stellplätzen
Bauort: Fürther Straße 10 a (Bruck)
Fl.-Nr.: 1/2, 1/3, 1/4, 1/5

Beratungsfolge	Termin	öff.	nöff.	Vorlagenart	Abstimmungsergebnis		
					einstimmig für	gegen	Prot.verm.
BWA	01.12.2009	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Beschluss	vertagt		<input checked="" type="checkbox"/>

Beteiligte Dienststellen

31/NatSch - Naturschutz und Landschaftsplanung – Baumschutz; 63-4 – Denkmalschutz; 313 – Gewässerschutz; EB 773 - Abteilung Stadtgrün; 31/ImSch – Immissionsschutz; 23 – Liegenschaftsamt; 66 – Tiefbauamt; 611 - Stadtplanung

I. Antrag

Das Bauvorhaben (Rückgebäude) und die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan nach § 31 Abs.2 BauGB werden unter den genannten Voraussetzungen befürwortet.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

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

Bebauungsplan: 189 **2. Deckblatt**

Gebietscharakter: Allg. Wohngebiet

Widerspruch zum **Rückgebäude:**

Bebauungsplan: Lage größtenteils außerhalb des überbaubaren Bereiches, GFZ zulässig 1,0, geplant 1,31 (bezogen auf Gesamtgrundstück mit Vordergebäude), Dachform: Flachdach statt Satteldach, Wandhöhenüberschreitung von 6,75 m auf 7,30 m und 10,50 m.

Ortsbesichtigung: **Ja**

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Gemäß Protokollvermerk zum BWA vom 10.11.2009 soll vor Beschlussfassung für das Rückgebäude eine Ortsbesichtigung durchgeführt werden. Für das Vordergebäude wurde ein positiver Beschluss im BWA am 10.11.2009 gefasst.

Geplant ist, das Grundstück der ehemaligen Förstermühle mit einer Wohnanlage, bestehend aus zwei Baukörpern, neu zu bebauen. Entlang der Straße ist ein viergeschossiger Baukörper (Dachgeschoss ist Vollgeschoss) mit 17 Wohneinheiten und einer Tiefgarage vorgesehen (Vordergebäude). Im rückwärtigen Grundstücksteil ist ein dreigeschossiger Baukörper (2 Geschosse plus kleines Penthousegeschoss für einen Dachausstieg auf die Dachterrasse) mit insgesamt 4 Wohneinheiten geplant (Rückgebäude).

Die Stellplätze sind mit einer Ausnahme entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplanes in der Tiefgarage vorgesehen.

Von Seiten der Verwaltung wird das Vorhaben mit den erforderlichen Befreiungen unter folgenden Voraussetzungen befürwortet:

- Die Gestaltung des Vordergebäudes ist wegen der Lage im Ensemblebereich einvernehmlich mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zu überarbeiten.
- Aus stadtgestalterischer Sicht sollen die zusätzlichen zu den Terrassen geplanten Balkone auf der Südseite entfallen (max. ein Französischer Balkon bei der Dachgeschosswohnung).
- Der Flächenbedarf für die Tiefgaragenzufahrt, die teilweise auf öffentlichem Grund liegt, ist mit dem Liegenschaftsamt einvernehmlich zu regeln.
- Alle erforderlichen Stellplätze sind in der Tiefgarage unterzubringen (ein geplanter Stellplatz liegt oberirdisch im Gebäude). Soweit Stellplätze nicht in der Tiefgarage untergebracht werden können, ist eine Ablösung der Stellplatzverpflichtung für max. 2 Stellplätze möglich (3.100,-- € pro Stellplatz).
- Einhaltung der Schallschutzanforderungen für Schlaf- und Kinderzimmer entlang der Fürther Straße gemäß Bebauungsplan (Einbau Schallschutzfenster mit Zwangsbelüftung bzw. Vorlage eines Schallschutzgutachtens).
- Um Nachbarkonflikten wegen Lärmbelästigung mit dem geplanten Wasserkraftwerk in der Regnitz vorzubeugen und da bereits jetzt durch die vorhandene Stauanlage die Immissionswerte für ein allgemeines Wohngebiet beim Rückgebäude überschritten werden, sind Schallschutzmaßnahmen für die der Regnitz zugewandten Aufenthaltsräume vorzusehen (Schallschutzfenster mit Zwangsbelüftung als Voraussetzung für Befreiung wegen Lage außerhalb des überbaubaren Bereiches).

Das Vorhaben wurde bereits im Juli 2008 dem Baukunstbeirat vorgestellt. Anregungen aus dem Baukunstbeirat sind in die nunmehr modifizierte Planung eingeflossen.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: Für das Vordergebäude liegt nur die Unterschrift eines Teileigentümers des Wehrgrundstückes Fl. Nr. 1/6 vor, alle sonst angrenzenden Nachbarn haben ihre Zustimmung nicht erteilt. Für das Rückgebäude liegt keine Nachbarzustimmung vor.

III. Abstimmung

Beschluss des Bauausschusses

Einstimmig / mit gegen Stimmen

.....
Vorsitzende/r des BWA

.....
Berichterstatter/in

IV. Beschlusskontrolle

Datum	Gremium	Umsetzung
02.01.2010	BWA	Erteilung des Genehmigungsbescheides

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Amt 63 zur Aufnahme in die Beschlussüberwachungsliste

VII. Amt 63 zum Vorgang