

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/63-V/JAA-1003

Verantwortliche/r:  
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:  
**63/129/2011**

**Errichtung eines ökologischen Passiv-Einzelhauses;  
Rapunzelweg 6, Fl.Nr. 700/55 (Gmkg. Büchenbach);  
Az: 2010-1484-VV**

Beratungsfolge	Termin	Status	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	01.02.2011	öffentlich	Beschluss	

## Beteiligte Dienststellen

Erlanger Stadtwerke AG, 612 - Vermessung und Bodenordnung, 63-2/5 - Grundstücksentwässerung, 66 – Tiefbauamt, 611 - Stadtplanung

## I. Antrag

Das Bauvorhaben und die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan nach § 31 Abs.2 BauGB werden nicht befürwortet.

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

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

Bebauungsplan: 410

Gebietscharakter: WA

Widerspruch zum Bebauungsplan: Wandhöhe 6,30 m statt 6,00 m

Bebauungsplan: Baugrenzenüberschreitung Süden um 0,30 m, da Haustiefe 8,30 m statt 8,00 m

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

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

1. Weil beim Bau eines Passivhauses dickere Wandstärken bzw. Dachaufbauten erforderlich sind, möchte der Bauherr die maximal festgesetzte Haustiefe bzw. Wandhöhe um 0,30 m überschreiten.

2. Die Festsetzung der maximalen Haustiefe von 8,00 m und die Begrenzung der Wandhöhe auf 6,00 m im Teilabschnitt WA 3 ist bedingt durch die Dichte des Gebietes und die daraus resultierende gegenseitige Verschattung der Gebäude. Eine Befreiung würde die Grundzüge der Planung berühren und ist daher städtebaulich nicht vertretbar. Sie führt darüber hinaus zu einem Nachteil für die Nachbargrundstücke.

3. Beim Bebauungsplan 410 handelt es sich um ein neues Baugebiet in Büchenbach, dessen Bebauung im Herbst 2010 begonnen hat. Ungefähr die Hälfte der Gebäude im WA 3 ist bereits genehmigt worden. Bisher konnten alle Gebäude, auch die Passivhäu-

ser, die vorgegebene Gebäudetiefe problemlos einhalten. Auch die Einhaltung der Wandhöhe ist problemlos möglich.

Auch der vorliegende Grundriss kann ohne Verlust von Wohnfläche den Vorgaben des Bebauungsplanes angepasst werden, da als Ausgleich die Hauslänge entsprechend vergrößert werden kann. Eine unzumutbare Härte für den Bauherrn bei Einhaltung des Bebauungsplanes liegt somit nicht vor.

Nachdem für die Befreiung kein tatsächliches Bedürfnis besteht, die Einhaltung des Bebauungsplanes vielmehr auch bei Realisierung eines Passivhauses möglich ist, wird die Erteilung einer Befreiung abgelehnt. Es entstünde ansonsten ein vermeidbarer Bezugsfall für das neue Baugebiet. Schon aus Gründen der Gleichbehandlung mit den anderen Bauherrn und der durch die bisherige Beratung anderer Bauherren durch die Verwaltung entstandene Vertrauensschutz ist eine Befreiung nicht vertretbar und keinesfalls zu befürworten.

### **3. Prozesse und Strukturen**

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung:      noch nicht erfolgt

**Anlagen:**      Lageplan

III. Abstimmung

*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang