

Mitteilung zur Kenntnis

Geschäftszeichen:
VI/63

Verantwortliche/r:
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:
63/262/2013

**Neubau eines 5-Familienhauses mit 3 Garagen und 5 Stellplätzen;
Faust-von-Stromberg-Straße; Fl.-Nr. 198/7;
Az.: 2013-451-VV**

Beratungsfolge	Termin	N/Ö	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	16.07.2013	Ö	Kenntnisnahme	

Beteiligte Dienststellen

Stadtplanung; Erlanger Stadtwerke AG; Vermessung und Bodenordnung; Grundstücksentwässerung; Tiefbauamt; Naturschutz und Landschaftsplanung, Baumschutz; Wasserversorgung Seebachgruppe; Umweltamt - Naturschutz und Landschaftsplanung; Verkehrsplanung

I. Kenntnisnahme

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

II. Sachbericht

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes D 206 in einem allgemeinen Wohngebiet. Geplant ist, das Grundstück mit einem zweigeschossigen 5-Familienwohnhaus mit 3 Garagen und 5 Stellplätzen zu bebauen. Die Erschließung von 2 Stellplätzen (barrierefrei) sowie der Zugang des Gebäudes erfolgt über die Faust-von Stromberg-Straße. Die 3 Garagen und weitere 3 Stellplätze werden von der Röttenbacher Straße aus erschlossen.

Durch die geplante Bebauung wird die südliche Baugrenze um 1,50 m (Südost) bis 2,50 m (Südwest) überschritten. Die 3 Garagen und Stellplätze im Süden sowie die 2 Stellplätze im Norden liegen völlig außerhalb der Baugrenzen. Durch das Baugrundstück verläuft eine Abgrenzung von zulässig einem Vollgeschoss im Westen und zulässigen 2 Vollgeschossen im Osten. Die zulässigen Traufhöhen von 3,0 m (I Vollgeschoss) und 6,0 m (II Vollgeschosse) werden durch den geplanten Hauptbaukörper mit 6,50 m Wandhöhe, bedingt durch den Geländeverlauf, teilweise überschritten. Im Bereich der beiden um 2,50 m zurückspringenden Dachloggien/Dachgauben im Osten beträgt die Wandhöhe 8,76 m.

Durch den geplanten Baukörper verläuft eine Trennung der Festsetzungen des Bebauungsplans: ein Teil liegt in einem maximal zulässigen 1-geschossigen Bereich, der andere Teil in einem maximal zulässigen 2-geschossigen Bereich. Die vorhandene Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,61 wird im Bereich der erdgeschossigen Bebauung überschritten (zulässig 0,5 bei I VG) im Bereich der zulässigen zweigeschossigen Bebauung eingehalten.

Die Nachbarzustimmung der westlich angrenzenden eingeschossigen Bebauung Flurnummer 198 liegt vor, die der östlich angrenzenden 2-geschossigen Bebauung Fl.-Nr. 198/11 liegt nicht vor, die der Fl.-Nr. 198/9 (Eigentümergeinschaft) liegt teilweise vor. Die Nachbareinwände wurden in Bezug auf die Traufhöhe, die südliche Baugrenzenüberschreitung und die Anzahl der Wohneinheiten schriftlich geltend gemacht.

Die Überschreitung der Vollgeschosse im westlichen Teil des Grundstücks und die hieraus resultierende GFZ-Überschreitung ist städtebaulich vertretbar, da die gewünschte Höhenstaffelung im Quartier beim Nachbargebäude Hausnummer 52 erfolgt.

Die Traufhöhen- und Baugrenzenüberschreitung ist städtebaulich vertretbar und wird vor dem Hintergrund einer maßvollen Nachverdichtung befürwortet. Die Nebenanlagen können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden. Die erforderlichen Befreiungen werden in Aussicht gestellt.

Die Abstandsflächen werden eingehalten, so dass die Nachbarn, die Ihre Zustimmung verweigert haben, nicht in geschützten Rechten betroffen sind, zumal die Festsetzung zur zulässigen Zahl der Geschosse und Wandhöhen nur städtebauliche Ziele verfolgt.

Die Verwaltung wird die Baugenehmigung daher antragsgemäß erteilen.

Anlagen: Lageplan
Ausschnitt aus dem Bebauungsplan
Ansichten

III. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

IV. Zum Vorgang