

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/63

Verantwortliche/r:  
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:  
63/306/2014

**Errichtung eines Mehrfamilienhauses (5 WE) mit Carports;  
Häuslinger Straße 14, 16; Fl.-Nrn. 551/2 und 553; Gemarkung Büchenbach;  
Az.: 2013-1307-VO**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	08.04.2014	Ö	Beschluss	

## Beteiligte Dienststellen

im Rahmen des Baugesuchs:

Stadtplanung; Grundstücksentwässerung; Immissionsschutz; Erlanger Stadtwerke AG

## I. Antrag

Das gemeindliche Einvernehmen für das Bauvorhaben wird nicht erteilt.

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

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

Bebauungsplan: -- ;§ 34 BauGB

Gebietscharakter: Allgemeines Wohngebiet (WA)

Widerspruch zum --; fügt sich nach § 34 nicht in die Eigenart der Umgebung ein  
Bebauungsplan:

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

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

Das Grundstück soll mit einem 3-geschossigen Wohngebäude mit 5 Wohneinheiten bebaut werden. Das 3. Geschoss ist als allseitig zurückgesetztes Terrassengeschoss mit Flachdach ausgebildet. Die auf dem Grundstück befindliche Doppelhaushälfte soll abgebrochen werden. Daran angrenzend werden die erforderlichen 5 Stellplätze in einer Carportanlage mit Flachdach untergebracht.

Maßgebliches Kriterium, ob sich ein Bauvorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, ist neben der Grundfläche vor allem die Gebäudehöhe bzw. Wandhöhe und die Anzahl der Geschosse. Die Umgebung ist geprägt durch eine 2-geschossige Bebauung mit Satteldach (Wandhöhe ca. 6,50 m). Dem zufolge fügt sich das 3. Geschoss mit der einhergehenden Wandhöhe von 8,70 m nicht in die Umgebung ein, auch wenn die absolute Gebäudehöhe die Firsthöhen der Satteldachhäuser nicht überragt. Dabei ist es unerheblich, ob es sich bei den Dachgeschossen um Vollgeschosse handelt.

Die 3-geschossige Flachdach-Bebauung würde sich als Bezugsfall nicht nur auf die unmittelbar angrenzende Umgebung des Baugrundstücks auswirken, sondern aufgrund der Nähe auch auf den sensiblen Bereich des Ortskerns von Altbüchenbach, der in seiner Struktur erhalten bleiben soll.

Die Carportanlage schließt sich direkt an die bestehenbleibende Doppelhaushälfte an. Aus stadtplanerischer Sicht wäre es geboten, die bereits auf der Ostseite vorhandenen Garagen und den Lagerschuppen zur Unterbringung der Stellplätze zu nutzen.

In der Bauberatung mit dem Bauherrn wurde festgelegt, dass das Gebäude 2-geschossig mit ausgebautem Satteldach auszuführen ist und die Stellplätze in den vorhandenen Nebenanlagen untergebracht werden sollten.

Der Bauherr wünscht, dass über den Bauantrag in der vorliegenden Form entschieden werden soll. Das zurückgesetzte Terrassengeschoss sei besser nutzbar und die Nebenanlagen stünden nicht zur Verfügung, da sie anderweitig genutzt würden.

Das gemeindliche Einvernehmen kann daher nicht erteilt werden, das Vorhaben ist in der vorliegenden Form abzulehnen.

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

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: Fl.-Nr. 554/2 keine Zustimmung, ansonsten Zustimmung.

**Anlage:** Lageplan

III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang