

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/63

Verantwortliche/r:
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:
63/040/2015

**Errichtung eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage;
Puchtastraße 20; Fl.-Nr. 1284;
Az.: 2014-1375-VV**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	17.03.2015	Ö	Beschluss	angenommen mit Änderungen

Beteiligte Dienststellen

Stadtplanung; Grundstücksentwässerung; Erlanger Stadtwerke AG; Tiefbauamt; Vermessung und Bodenordnung

I. Antrag

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

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

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

Bebauungsplan: 191

Gebietscharakter: Allgemeines Wohngebiet (WA)

Widerspruch zum Traufhöhen, Grund- und Geschossfläche, Vollgeschossanzahl

Bebauungsplan:

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Auf o.g. Grundstück soll ein zweigeschossiges Einfamilienhaus mit Tiefgarage errichtet werden. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans 191. Dieser setzt unter anderem folgendes fest:

- Grundfläche maximal 200 m²
- Geschossfläche maximal 400 m²
- Traufhöhe bergseitig maximal 3,00 m
- Traufhöhe talseitig maximal 6,00 m
- Maximal 1 Vollgeschoss bergseitig und 2 Vollgeschosse talseitig

Im Weiteren wurde mit 2. Deckblatt zu diesem Bebauungsplan festgelegt, dass bei Doppelhäusern eine Grundfläche von maximal 250 m² und eine Geschossfläche von maximal 500 m² zulässig sind.

In einem Vorbescheid zu diesem Grundstück (Az. 2010-154-VO) wurden darüber hinaus eine Aufteilung des Baurechts auf zwei Baukörper zugelassen sowie Befreiungen von den zulässigen Traufhöhen auf bergseitig 4,00 m und talseitig ca. 6,50 m erteilt.

Die geplante Neubebauung überschreitet das Maß der baulichen Nutzung gegenüber Bebauungsplan und Vorbescheid in folgenden Punkten:

- Grundfläche von ca. 264 m² statt 200 m² und Geschossfläche von 546 m² statt 400 m² für ein Einfamilienhaus;
- Traufhöhe von bergseitig ca. 7,65 m und talseitig 10,15 m (bzw. ohne Kellerabgrabung immer noch 6,80 m zzgl. 1,00 m Oberlichtluke);
- bergseitige (vollständige) Zweigeschossigkeit

Die notwendigen umfangreichen Befreiungen können nicht erteilt werden, da sie die Grundzüge der Planung berühren.

Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass in der BWA-Sitzung vom 06.02.2007 und in der UVPA-Sitzung vom 13.02.2007 einstimmig beschlossen wurde, mit Befreiungen nach § 31 BauGB in diesem Gebiet im Hinblick auf den spezifischen Charakter des Burgbergs restriktiv umzugehen.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Anlagen: Lageplan
Nordansicht
Ostansicht

III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb am 17.03.2015

Protokollvermerk:

Auf Nachfrage teilt die Verwaltung mit, dass die Nachbarn dem Vorhaben grundsätzlich positiv gegenüberstehen, dass jedoch die Dachaufbauten kritisch gesehen werden.

Herr Stadtrat Kittel beantragt, den Antrag dahingehend zu ändern, dass das Wort „nicht“ gestrichen wird und dem Zusatz, dass die Dachaufbauten entfallen müssen.

Hiermit besteht Einverständnis.

Der Bauherr, dem das Wort erteilt wird, erklärt, dass die Dachaufbauten in der neuesten Planung nicht mehr vorhanden sind.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass die häufige Erteilung von weitreichenden Befreiungen zu einer Funktionslosigkeit der jeweiligen Bebauungsplanfestsetzung führen kann.

Der Vorsitzende schlägt daraufhin vor, den Bebauungsplan 191 im UVPA, gegebenenfalls in einer gemeinsamen Sitzung mit dem BWA zu beraten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 191 werden von der Mehrheit der Ausschussmitglieder als nicht mehr zeitgemäß angesehen.

Ergebnis/Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen für das Bauvorhaben und die erforderlichen Befreiungen werden erteilt.

mit 11 gegen 0 Stimmen

gez. Wening
Vorsitzende/r

gez. Weber
Berichterstatter/in

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang