

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/63

Verantwortliche/r:
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:
63/051/2015

**Errichtung eines Mehrfamilienhauses;
Sperlingstraße 32, Fl.-Nr. 3325/12;
Az.: 2015-143-VV**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	19.05.2015	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

Im Rahmen des Baugesuchs:

Stadtplanung; Baumschutz; Tiefbauamt; Erlanger Stadtwerke AG

I. Antrag

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

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

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

Baulinienplan: 64

Gebietscharakter: Allgemeines Wohngebiet (WA)

Widerspruch zum Baugrenzenüberschreitung Osten mit dem Anbau des Wohngebäudes;

Baulinienplan: Stellplätze außerhalb der Baugrenzen im Vorgarten

Ortsbesichtigung: ja

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Baulinienplanes Nr. 64 in einem allgemeinen Wohngebiet. Dieses Quartier ist mit Einfamilienhäusern, Reihenhäusern, aber auch Geschosswohnungsbauten bebaut. In der letzten Zeit wird immer öfter der Wunsch nach Nachverdichtung an die Verwaltung herangetragen. Diese soll in einem maßvollen, städtebaulich verträglichen Rahmen ermöglicht werden. Der einfache Baulinienplan setzt die Geschosszahl und die überbaubaren Grundstücksflächen fest, trifft aber keine Regelungen zu der Anzahl der Wohneinheiten.

Geplant ist die Errichtung eines zweigeschossigen Fünffamilienhauses mit ausgebautem Satteldach. Die rückwärtige Baugrenze wird durch den Anbau um 0,80 m bis 1,70 m überschritten. Die erforderlichen Stellplätze werden in einem Garagenhof im Vorgarten außerhalb der straßenseitigen Baugrenzen untergebracht.

Das Bauvorhaben fügt sich nach § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Erteilung einer Befreiung für die Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze nicht berührt; sie ist städtebaulich vertretbar und in ähnlichen Fällen im gleichen Umfang bereits erteilt worden. Es verbleiben ausreichende Freiflächen, ebenso können die im Osten des Grundstücks befindlichen Eichen erhalten werden. Nachbarliche Interessen werden durch das Bauvorhaben nicht berührt, die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken werden eingehalten.

Die Anordnung der Stellplätze in einem Garagenhof im Vorgarten mit einer Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche entspricht den stadtplanerischen Vorgaben. Die Stellplätze können nach § 23 Abs. 5 BauNVO im Vorgarten zugelassen werden, weil so die rückwärtigen Grundstücksflächen vom Verkehr freigehalten und begrünt werden können.

Die südlich und östlich angrenzenden Nachbarn haben dem Vorhaben nicht zugestimmt. Sie befürchten eine Übernutzung des Grundstücks durch die Anzahl der Wohneinheiten. Bedingt durch das starke Geländegefälle nach Süden und Osten wird eine Einsichtnahme und Verschattung ihrer tieferliegenden Grundstücke befürchtet.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: Nur Zustimmung von nördlich angrenzenden Nachbarn, sonst keine Zustimmung.

Anlage: Lageplan

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang