

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/63

Verantwortliche/r:
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:
63/061/2015

**Errichtung eines Mehrfamilienhauses;
Naturbadstraße 22, Fl.-Nr. 72/18 Teilfl. 72, Gemarkung Großdechsendorf;
Az.: 2015-820-VV**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	22.09.2015	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

Im Rahmen des Baugesuchs:

Stadtplanung; Vermessung und Bodenordnung; Grundstücksentwässerung; Erlanger Stadtwerke AG; Wasserversorgung Seebachgruppe; Baumschutz

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?)

Bebauungsplan: D 245

Gebietscharakter: Allgemeines Wohngebiet (WA)

Widerspruch zum Bebauungsplan: Überschreitung der nördlichen Baugrenze, der GRZ und GFZ

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Das Baugrundstück liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. D 245 in einem allgemeinen Wohngebiet. Geplant ist die Errichtung eines zweigeschossigen Mehrfamilienhauses mit ausgebautem Dachgeschoss mit 8 Wohneinheiten und 6 oberirdischen Kfz-Stellplätzen.

Durch die geplante Bebauung wird die nördliche Baugrenze um ca. 2 m überschritten, die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) erhöht sich von 0,25 auf 0,28 und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) erhöht sich von 0,5 auf 0,7. Außerdem befinden sich die Stellplätze teilweise in einer Fläche, in der nach der Festsetzung im Bebauungsplan der Baumbestand zum Erhalt des Waldsiedlungscharakters zu erhalten ist.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Erteilung einer Befreiung für die Überschreitung der nördlichen Baugrenze, eine geringfügig höhere GRZ sowie einer Überschreitung der GFZ nicht berührt und ist städtebaulich vertretbar. Es verbleiben ausreichende Freiflächen und die Stellplätze bzw. Carports werden zwischen dem Baumbestand platziert, so dass der Charakter der Waldsiedlung erhalten bleibt. Außerdem wird die Anzahl durch Ablösung von zwei notwendigen Stellplätzen reduziert.

Die GFZ-Überschreitung resultiert auch dadurch, da obwohl das Dachgeschoss kein Vollgeschoss darstellt, die Flächen von Aufenthaltsräumen, ihrer Umfassungswände und dem zugehörigen Treppenraum dieses Geschosses nach der anzuwendenden Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1968 bei der Berechnung der GFZ zu berücksichtigen sind. Der Baukörper besitzt jedoch eine ähnliche Kubatur wie die umgebende Bebauung und vor dem Hintergrund einer maßvollen Nachverdichtung kann die Überschreitung befürwortet werden. Nachbarliche Interessen werden durch das Bauvorhaben nicht berührt, die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken werden eingehalten.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: wurde durchgeführt, Unterschriften liegen vor.

Anlage: Lageplan

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang