

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/63

Verantwortliche/r:  
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:  
**63/109/2016**

**Neubau eines Mehrfamilienhauses und eines Einfamilienwohnhauses;  
Neckarstraße 13, Fl.-Nrn. 2515/82 und 2515/67;  
Az.: 2016-690-VO**

| Beratungsfolge                                            | Termin     | Ö/N | Vorlagenart | Abstimmung |
|-----------------------------------------------------------|------------|-----|-------------|------------|
| Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb | 20.09.2016 | Ö   | Beschluss   |            |

## Beteiligte Dienststellen

Im Rahmen des Baugesuchs:

Stadtplanung, Tiefbauamt, Denkmalschutz, Immissionsschutz, Erlanger Stadtwerke AG, DB Netze

## I. Antrag

Das gemeindliche Einvernehmen für das Bauvorhaben wird erteilt.

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

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

Bebauungsplan: Kein Bebauungsplan, Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach den Vorgaben des § 34 BauGB.  
Gebietscharakter: Allgemeines Wohngebiet (WA)  
Widerspruch zum Bebauungsplan: Siehe oben

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

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

In o.g. Antrag auf Vorbescheid werden 2 Wohnhäuser (1 Einfamilienhaus/1 Mehrfamilienhaus) beantragt, die im Bereich unter der 110 KV-Leitung der Deutschen Bahn errichtet werden sollen. Die Baugrundstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes; die Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt also nach den Vorgaben des § 34 BauGB, wonach sich das Vorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert sein muss.

Das Baugrundstück liegt in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA). Somit fügt sich die Art der Nutzung (Wohnen) zweifelsfrei ein. Aufgrund der Sicherheitsabstände zu der überspannenden 110 KV-Leitung ist die Höhenentwicklung der Gebäude begrenzt und das Maß der baulichen Nutzung liegt unter dem in der näheren Umgebung vorhandenen Maß der baulichen Nutzung.

Die Fragestellungen des Vorbescheides sind folgende:

- Ist unter der 110 KV-Leitung eine Wohnbebauung möglich?
- Wenn ja, bis zu welcher Gebäudehöhe ist diese möglich?

Für die Beantwortung dieser Fragen war die Stellungnahme der DB Netze relevant. Diese hält eine Wohnbebauung für möglich, wenn die Höhenlage des Firstes bei Haus A (Gebäude direkt an der Neckarstraße) 288,80 m üNN und bei Haus B (hinterliegendes Gebäude) 287,20 m üNN nicht überschreitet.

Demnach wäre Haus A als zweigeschossiges Gebäude mit einem flach geneigten Satteldach und Haus B als eingeschossiges Gebäude mit einem etwas steiler geneigten Satteldach vorstellbar.

In der Fachstellenbeteiligung wurden seitens des Stadtplanungsamtes Bedenken angemeldet, welche aufgrund von Elektromog eine Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse befürchten. Die hierfür zuständige Dienststelle im Amt für Umweltschutz und Energiefragen hat jedoch keine immissionsschutz-rechtlichen Vorbehalte, da die von der DB Netze errechneten Immissionswerte in einer Worst-Case-Betrachtung weit unter den Grenzwerten der 26. BImSchV liegen.

Aus Sicht des Bauaufsichtsamtes liegen somit keine Ablehnungsgründe gegen das Vorhaben vor und der Antragsteller hat einen Rechtsanspruch auf einen positiv antwortenden Bescheid.

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

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: Nachbarzustimmung liegt vor.

**Anlagen:** Lageplan mit Vorhaben M 1:500  
Verlauf 110 KV-Leitung mit Baugrundstück

III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang