

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/63

Verantwortliche/r:
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:
63/115/2016

**Errichtung eines Wohnhauses;
Platenstraße 69; Fl.-Nr. 1316/18;
Az.: 2016-769-VV**

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

Beteiligte Dienststellen

Im Rahmen des Baugesuchs:

Stadtplanung, Grundstücksentwässerung, Denkmalschutz, Naturschutz und Landschaftsplanung, Baumschutz, 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?)

Bebauungsplan: 191

Gebietscharakter: Allgemeines Wohngebiet (WA)
Widerspruch zum Baukörper völlig außerhalb der Baugrenzen
Bebauungsplan: Überschreitung der Grundfläche
Überschreitung der Traufhöhe
Dachneigung kleiner als 25 Grad

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

a. Historie

Auf dem Grundstück unterhalb des Platenhäuschens soll ein Einfamilienhaus mit Doppelcarport errichtet werden. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 191, jedoch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Dennoch wurde in der Vergangenheit auf dieser Fläche unter Erteilung von Befreiungen (Baugrenze und Wandhöhe) ein Einfamilienhaus genehmigt (2008 mit mehrmaliger Verlängerung und 2015). Das Grundstück hat zwischenzeitlich den Eigentümer gewechselt. Der neue Eigentümer möchte von der bestehenden Genehmigung keinen Gebrauch machen, sondern hat eine neue Planung eingereicht, die hier zu beurteilen ist.

b. Vorliegender Bauantrag

Die Lage des Baukörpers entspricht nicht dem bereits genehmigten Vorhaben, ist größer und erstreckt sich im Grundstück weiter nach Norden. Dies wird von der Verwaltung befürwortet, da es der Anpassung an die besondere Geländeformation dient.

Eine Befreiung von der Lage außerhalb der Baugrenze berührt hier die Grundzüge der Planung nicht und ist aufgrund der besonderen Geländeformation auch städtebaulich vertretbar.

Die beantragte Grundfläche von 154 qm überschreitet die zulässigen 125 qm. Die Befreiung wird ebenfalls befürwortet, da die maximal zulässige Geschossfläche von 250 qm eingehalten ist und die Überschreitung der Grundfläche der Anpassung an die besondere Geländeformation dient.

Die Höhe von 6,61 m überschreitet die zulässige Traufhöhe von 6,00 m. Diese Befreiung wird befürwortet, da sie die Grundzüge der Planung nicht berührt und städtebaulich vertretbar ist. Zudem bleibt das Gebäude von der Höhenentwicklung deutlich unter dem bereits genehmigten Vorhaben (ca. 10 Meter).

Die im Bebauungsplan festgesetzte Dachneigung von 25 bis 35 Grad für ein Satteldach wird unterschritten. Diese Befreiung wird befürwortet, da das geplante Dach von oben wie ein Flachdach aussieht und begrünt ist (Flachdächer wären nach dem Bebauungsplan zulässig).

c. Denkmalschutz

Das Bauvorhaben soll in Denkmalnähe unterhalb des Platenhäuschens errichtet werden. Das Gebäude reagiert auf diesen Ort, indem es sich an den Hang schmiegt und durch seine Geschossigkeit und seine Ausrichtung den Blick auf das Platenhäuschen freigibt. Vom Sporn des Platenhäuschens betrachtet, "duckt" sich das Gebäude in den Hang. Von Seiten des Denkmalschutzes stellt die neue Planung keine erhebliche Beeinträchtigung für das benachbarte Bau- und Denkmal dar. Die Zustimmung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege liegt vor.

d. Baumschutz

Die auf dem Grundstück vorhandene große Eiche wird erhalten, der Baukörper nimmt von seiner Lage und Ausrichtung größtmögliche Rücksicht.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Anlagen: Lagepläne Maßstab 1:1000 und 1:500
Nordansicht
Westansicht

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang