

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/63

Verantwortliche/r:
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:
63/116/2016/1

**Neubau einer Wohnanlage mit zwei Gebäuden (Haus A + B) und einer Tiefgarage;
Röttenbacher Straße 23; Fl.-Nr. 16/2;
Az.: 2016-660-VV**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	11.10.2016	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

Im Rahmen des Baugesuchs:

Stadtplanung, Vermessung und Bodenordnung, Tiefbauamt, Immissionsschutz, Naturschutz und Landschaftsplanung, Baumschutz, Erlanger Stadtwerke AG, Grundstücksentwässerung

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 206

Gebietscharakter: Dorfgebiet (MD)

Widerspruch zum Bebauungsplan: Überschreitung der Baugrenze nach Süden

Überschreitung der Grundflächenzahl

Überschreitung der Traufhöhe bei Haus A (südliches Gebäude)

Überschreitung der Dachneigung

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Auf dem Grundstück Röttenbacher Str. 23 sollen in zwei Gebäuden insgesamt 20 Wohneinheiten entstehen. 18 Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht, zwei sind oberirdisch angeordnet. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von Süden, von der Röttenbacher Straße aus.

Eine im Juni eingereichte Planung hätte sehr umfangreiche Befreiungen vom Bebauungsplan D 206 benötigt (Überschreitung der Baugrenze nach Norden, GFZ 0,95 anstatt 0,8, Traufhöhe 8,0 m anstatt 6,0 m). Die damalige Planung wurde von der Verwaltung nicht befürwortet, die Bauherrin wurde zur Umplanung aufgefordert. Die nun vorliegende Planung ist das Ergebnis eines Bauberatungsgesprächs und hat die Baugrenzenüberschreitung, die Dichte und die Traufhöhe deutlich im Vergleich zur ursprünglichen Planung reduziert. Insbesondere wird die Baugrenze zur Nachbarbebauung im Norden nun eingehalten.

Dem Protokollvermerk vom 20.09.2016 wurde durch erneute Planänderung in angemessener Weise Rechnung getragen. Die geplante Zufahrt zur Tiefgarage wurde seitens der Bauherrin von der Ost- an die Westgrenze des Baugrundstücks verlegt.

Sie befindet sich damit in ausreichender Entfernung zur Kurve mit Einmündung der Hemhofer Straße in die Röttenbacher Straße. Die Traufhöhe des nördlichen Gebäudes wurde von 6,43 m auf 6,00 m reduziert und entspricht nun der im Bebauungsplan festgesetzten.

Folgende Befreiungen vom Bebauungsplan D 206 werden im Rahmen der neuen, hier vorliegenden Planung beantragt:

1. Überschreitung der Baugrenze nach Süden:

Die Südwestecke des südlichen Gebäudes liegt um 1,23 qm außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Befreiung kann erteilt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und da die Überschreitung aufgrund der Geringfügigkeit städtebaulich vertretbar ist.

2. Überschreitung der Grundflächenzahl:

Die GFZ beträgt 0,87, im Bebauungsplan sind 0,8 festgesetzt. Eine geringfügige Überschreitung von ca. 10 % wird zugunsten der Schaffung von Wohnraum befürwortet. Die Befreiung berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist städtebaulich vertretbar.

3. Überschreitung der Traufhöhe:

Festgesetzt sind 6,0 m, die Traufhöhe von Haus A (südliches Gebäude) beträgt zur Straße 6,80 m. Dies ist der gemeinsamen Tiefgarage geschuldet, welche sich mit internen Rampen dem ansteigenden Gelände bestmöglich anpasst. Eine geringfügige Anschüttung des Geländes und daraus resultierender höherer Traufhöhe (diese wird ab der natürlichen Geländeoberkante gemessen) ist nicht vermeidbar. Die Überschreitung von 80 cm berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist städtebaulich vertretbar. Die Traufhöhe des nördlichen Gebäudes entspricht mit 6,00 m der im Bebauungsplan festgesetzten.

4. Überschreitung der Dachneigung:

Festgesetzt sind Satteldächer mit 25° bis 35°, geplant ist eine Dachneigung von 36°. Die Überschreitung von einem Grad ist geringfügig, das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss. Die Befreiung kann ebenfalls befürwortet werden, da auch hier die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Befreiung städtebaulich vertretbar ist.

5. Nachbarliche Interessen werden durch die Befreiungen nicht beeinträchtigt.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: Wurde durchgeführt, aber keine Unterschriften erteilt.

Anlagen: Lageplan
Protokollvermerk aus dem BWA am 20.09.2016

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang