

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/63

Verantwortliche/r:
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:
63/142/2017

**Errichtung eines Einfamilienhauses;
Atzelsberger Steige; Fl.-Nr. 1230/10;
Az.: 2016-1073-VO**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	14.02.2017	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

Im Rahmen des Baugesuchs:

Stadtplanung, 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: 197

Gebietscharakter: Reines Wohngebiet (WR)

Widerspruch zum Bebauungsplan:

1. Anzahl der Vollgeschosse 2 anstatt 1
2. Geschossflächenzahl 0,4 anstatt 0,25
3. Wandhöhe 6,35 m anstatt 3,0 m
4. Überschreitung der Baugrenze nach Westen

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes 197. Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage. Die nun vorliegende Planung ist bereits eine Überarbeitung, bei der die Grundfläche verkleinert wurde, die Grundflächenzahl von 0,2 wird nun eingehalten. Das Vorhaben benötigt aber weiterhin Befreiungen vom Bebauungsplan. Mit dem hier zu beurteilenden Antrag auf Vorbescheid soll die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens geklärt werden.

1. Anzahl der Vollgeschosse 2 anstatt 1

Das Vorhaben ist mit 2 Vollgeschossen geplant, der Bebauungsplan lässt in diesem Bereich nur 1 Vollgeschoss zu. Die notwendige Befreiung ist aus folgenden Gründen mit den Grundzügen der Planung vereinbar und städtebaulich vertretbar:

Aufgrund der stadtnahen Lage des Grundstückes wird eine höhere Grundstücksausnutzung, welche nicht zu Lasten der Versiegelung geht, befürwortet. Zudem wurde auf dem Nachbargrundstück auf der anderen Seite des privaten Weges mit Bescheid vom 11.08.2006 ein Einfamilienhaus für dieselbe Antragstellerin genehmigt, bei dem ebenfalls eine Befreiung für ein zweites Vollgeschoss erteilt wurde. Damals wurde die städtebauliche Vertretbarkeit dieser Be-

freierung bejaht.

Die Befreiung für ein zweites Vollgeschoss wird für das vorliegende Vorhaben hingegen vom Stadtplanungsamt nicht befürwortet.

2. Geschossflächenzahl 0,4 anstatt 0,25

Bei Einhaltung der Grundflächenzahl von 0,2 und zwei Vollgeschossen wird eine Geschossflächenzahl von 0,4 erreicht. Eine Entwicklung in die Höhe und Einhaltung der Grundflächenzahl wird befürwortet. Die Befreiung für eine Geschossflächenzahl auf 0,4 ist mit den Grundzügen der Planung vereinbar und städtebaulich vertretbar.

3. Wandhöhe 6,35 m anstatt 3,00 m

Die Wandhöhe ist dem zweiten Vollgeschoss geschuldet. Eine dementsprechende Befreiung kann aus den bereits dargelegten Gründen befürwortet werden.

4. Überschreitung der Baugrenze nach Westen

Die Baugrenze wird nach Westen um bis zu 5 m überschritten. Diese Befreiung wird befürwortet, da die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt werden und die Befreiung städtebaulich vertretbar ist.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: wurde nicht durchgeführt.

Anlagen: Lageplan
Grundrisse, Schnitte

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang