

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/63

Verantwortliche/r:
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:
63/195/2017/1

**Errichtung eines Anbaus;
Borsigstraße 2b; Fl.-Nr. 731/10;
Az.: 2017-848-VO**

| Beratungsfolge | Termin | Ö/N | Vorlagenart | Abstimmung |
|---|------------|-----|-------------|------------|
| Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb | 06.02.2018 | Ö | Beschluss | |

Beteiligte Dienststellen

Im Rahmen des Baugesuchs:

Stadtplanung, Tiefbauamt, Grundstücksentwässerung, Erlanger Stadtwerke AG

I. Antrag

Das gemeindliche Einvernehmen für das Bauvorhaben wird nicht erteilt.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

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

Bebauungsplan: 95

Gebietscharakter: Allgemeines Wohngebiet (WA)
Widerspruch zum Bebauungsplan: Überschreitung der Baugrenze

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Das Wohngebäude Borsigstraße 2b liegt im Geltungsbereich des Baulinienplanes Nr. 95. Das bestehende Gebäude wurde mit 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss errichtet.

Das bestehende Gebäude soll auf der Südseite um 9,50 m erweitert werden. Die Gestaltung des geplanten Anbaus orientiert sich mit Gebäudeform und Dachneigung am Bestandsgebäude. Die Erweiterung erfolgt analog dem Bestandsgebäude mit 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss. Der Anbau erstreckt sich teilweise auf das südlich angrenzende Flurstück 731/54, dieses Flurstück soll erworben werden und zu einer Einheit mit dem Flurstück 731/10 verschmolzen werden. Der bestehende Doppel-Carport entlang der Borsigstraße mit ca. 6 m Länge ist mit Satteldach ausgebildet. Der Carport soll nach Süden um ca. 3,50 m zum 4-fach-Carport erweitert werden. Das Satteldach soll durch ein Flachdach ersetzt werden.

Mit dem Vorbescheid sollen zwei Fragen geklärt werden.

Frage 1: Wird bei Erweiterung des Carports nach Süden um ca. 3,50 m einer Überschreitung der Baugrenze analog zur Genehmigung des Bestandscarports 2007-28-VG unter Einhaltung der Abstandsflächen zugestimmt?

Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen durch die Erweiterung des Carports nach Süden kann befürwortet werden, sofern der Carport von der nördlichen Hofffläche aus anzufahren ist.

Eine weitere Zufahrt im Süden wird aufgrund mangelnder prägender Bezugfälle in der näheren Umgebung nicht befürwortet. Zudem ist die Nutzbarkeit als Abstellplatz für 3 PKW wie in den Plänen dargelegt zweifelhaft.

Frage 2: Wird der geplanten Erweiterung des Wohnhauses 2b entsprechend der vorgelegten Planunterlagen zugestimmt unter Voraussetzung der grundbuchrechtlichen Verschmelzung der beiden Grundstücke und der notariellen Aufteilung der Wohnflächen in Wohneigentum?

Der Bebauungsplan setzt vordere und hintere Baugrenzen sowie die zulässige Anzahl der Wohnschichten (Vollgeschoss) fest. Für den Bereich südlich der Äußeren Tennenloher Straße, in dem das Vorhaben liegt, ist keine Anzahl der Wohnschichten und lediglich eine vordere Baugrenze festgesetzt. Das Vorhaben ist deshalb nach § 34 BauGB zu beurteilen, d. h. ob es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die nähere Umgebung ist geprägt von ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung mit Wandhöhen von ca. 5 m bis 6,5 m. Die Grundstücke sind durchgrünt und weisen teilweise einen üppigen Gehölzbestand auf.

Der Anbau fügt sich aufgrund einer Wandhöhe von bis zu 9 m und der Baumasse/Kubatur nicht in die nähere Umgebung ein. Außerdem entspricht das Verhältnis zwischen bebauter und unbebauter Fläche nicht der Prägung der näheren Umgebung.

Das Gebäude Äußere Tennenloher Str. 8 mit der 3-geschossig wirkenden Südfassade wird als Ausreißer angesehen und daher nicht zur Beurteilung herangezogen.

Daher kann das Vorhaben in Bezug auf Wandhöhe und Baumasse nicht befürwortet werden.

Ein Beratungsgespräch mit dem Bauherrn/Planer, Stadtplanung und Bauaufsicht fand am 09.11.2017 statt.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: liegt nicht vor.

Anlagen: Lageplan und Ansichten
Ausschnitt Baulinienplan

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang