

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/63

Verantwortliche/r:  
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:  
63/232/2018

## **Errichtung eines Zweifamilienhauses; Breiter Sand; Gemarkung Großdechsendorf; Fl.-Nr. 481; Az.: 2018-1026-VO**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	06.11.2018	Ö	Beschluss	vertagt
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	27.11.2018	Ö	Beschluss	

### Beteiligte Dienststellen

Im Rahmen des Baugesuchs:

Naturschutz und Landschaftsplanung, Stadtplanung, Grundstücksentwässerung, Vermessung und Bodenordnung, Wasserversorgung Seebachgruppe, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Erlanger Stadtwerke AG

### I. Antrag

Das gemeindliche Einvernehmen für die erforderlichen Befreiungen wird nicht erteilt.

### II. Begründung

#### 1. Ergebnis/Wirkungen

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

Bebauungsplan: D205 1. Deckblatt

Gebietscharakter: Allgemeines Wohngebiet (WA)

Widerspruch zum Bebauungsplan: Überschreitung der Baugrenze um 5,50 m in Richtung Südosten, Überschreitung der Wandhöhe von 40 cm und zusätzlich Überschreitung der traufseitigen Wandhöhe der Zwerchhäuser um ca. 2,65 m, soweit aus den Plänen ableitbar.

Ortsbesichtigung: ja

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

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

Geplant ist die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Doppelcarport auf dem Grundstück Fl.-Nr. 481, Gemarkung Großdechsendorf. Das Grundstück befindet sich in dem Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes D205 1. Deckblatt und hat eine Größe von 1495 m<sup>2</sup>, wovon ca. 320 m<sup>2</sup> zu bebauende Fläche sind. Das Vorhaben liegt in einem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet. Das Grundstück grenzt nordwestlich an die Straße Breiter Sand, im Südosten befindet sich der Ortsrand mit Waldbestand. Eine Baugrenze in dieser Richtung definiert die Lage der Randbebauung der Siedlung.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 muss der Charakter einer Waldsiedlung gewahrt bleiben. Auf den nicht überbaubaren Flächen ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten, innerhalb der überbaubaren Flächen gilt dies, soweit es mit der Errichtung zulässiger baulicher Anlagen in Einklang steht.

Das neu geplante Wohnhaus wird teilweise in den nicht zu bebauenden Grundstücksbereich verschoben und überschreitet die Baugrenze und den definierten Siedlungsrand um 5,50 m in Richtung Südost. Der Baumbestand kann entgegen der textlichen Festsetzung Nr. 2 nicht erhalten bleiben.

Weiter soll die Wandhöhe im Bereich des Hauptdaches um 40 cm gegenüber der mit 3,0 m festgesetzten Wandhöhe überschritten werden; die den Baukörper dominierenden Zwerchhäuser überschreiten die Wandhöhe um ca. 2,65 m.

Das Vorhaben widerspricht damit in mehrfacher Hinsicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Befreiung für die Überschreitung der Wandhöhe um 40 cm kann befürwortet werden. Die Befreiung der Überschreitung der Wandhöhe darüber hinaus wird nicht befürwortet.

Auch die Überschreitung der Baugrenze in Richtung Wald wird nicht befürwortet, da die außerhalb der überbaubaren Fläche zu erhaltenden Bäume nicht erhalten werden können. Die Grundzüge der Planung sind berührt. Es besteht die Möglichkeit, ein Gebäude entsprechender Größe innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu planen. Durch die Erteilung einer Befreiung im Hinblick auf die Überschreitung der Baugrenzen würde zusätzlich ein unerwünschter Bezugsfall geschaffen.

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

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: Die Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt; ein Nachbar hat nicht unterzeichnet.

**Anlagen:** Grundrisse und Schnitt  
Lageplan  
Ausschnitt aus dem Bebauungsplan  
Luftbild

## **III. Abstimmung**

Beratung im Gremium: Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb am 06.11.2018

### **Protokollvermerk:**

Herr Stadtrat Wenig stellt den Antrag, diesen Tagesordnungspunkt lediglich als Einbringung zu behandeln.

Hiermit besteht einstimmig Einverständnis.

Frau Stadträtin Lanig beantragt die Vertagung in die BWA-Sitzung am 27.11.2018 mit vorheriger Ortsbesichtigung.

Diesem Antrag wird einstimmig zugestimmt.

Dr. Marenbach  
Vorsitzende

Kirchhöfer  
Schriftführerin

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang