

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/63

Verantwortliche/r:  
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:  
63/233/2018

**Errichtung eines Doppelhauses - Variante Flachdach - mit Carports;  
Ebrardstraße 88, 88a; Fl.-Nr. 1209/11;  
Az.: 2018-997-VV**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	06.11.2018	Ö	Beschluss	angenommen mit Änderungen

## Beteiligte Dienststellen

Im Rahmen des Baugesuchs:

Stadtplanung, Vermessung und Bodenordnung, Tiefbauamt, Grundstücksentwässerung, Amt für Umweltschutz und Energiefragen - Landschaftsschutz, Erlanger Stadtwerke AG

## I. Antrag

Das gemeindliche Einvernehmen für das Bauvorhaben und die erforderlichen Befreiungen werden nicht erteilt.

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

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

Bebauungsplan: 111, 1.Deckblatt

Gebietscharakter: Allgemeines Wohngebiet (WA)

Widerspruch zum 2 Vollgeschosse, festgesetzte Geschossanzahl I

Bebauungsplan: Geschossflächenzahl (GFZ) 0,74, zulässig 0,4  
Dachform Flachdach, festgesetzt Satteldach  
Überschreitung südliche Baugrenze um ca. 0,50 m

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

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

Geplant ist, das bestehende Wohnhaus abzubrechen und ein Doppelhaus mit Carports neu zu errichten.

Die Planung wurde bereits mit dem Vorbescheid 2017-920-VO und 2018-123-VO vom 18.07.2018 abgelehnt.

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 111, 1. Deckblatt. Auf den Beschluss des BWA vom 28.11.2017 sowie auf den Aufstellungsbeschluss des UVPA vom 17.04.2018 zur Änderung der Bebauungspläne Nr. 111 und Nr. 111, 1. Deckblatt, den Bebauungsplan im Regelverfahren und nicht nach § 13 BauGB zu ändern, wird verwiesen.

Eine Befreiung von der Zahl der Vollgeschosse wurde nicht erteilt. Es werden die Grundzüge der Planung berührt. Ein Grundzug der Planung ist die Einhaltung der eingeschossigen Bebauung, die durch die Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise zum Ausdruck kommt. Bisher wurden keine Befreiungen von der vorgenannten Festsetzung erteilt.

Die als Grundzug der Planung aufgeführte eingeschossige bzw. zwingende erdgeschossige Be-

bauung zeigt sich sowohl im Bebauungsplan Nr. 111 als auch im hier anzuwendenden 1. Deckblatt. Einer Befreiung stehen auch städtebauliche Belange entgegen, denn so würden Abweichungen von der festgelegten Geschosshöhe sowie der Dachform eine negative Beeinträchtigung der homogenen Dachlandschaft und des Ortsbildes im Geltungsbereich des Deckblattes nach sich ziehen.

Diese Beurteilung aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes hat nach wie vor unverändert Gültigkeit. D.h. Befreiungen im Hinblick auf die Anzahl der Vollgeschosse und Dachform berühren die Grundzüge der Planung und sind deshalb nicht möglich.

Die Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung richtet sich nach § 33 BauGB. Voraussetzung ist die sog. Planreife. Lediglich der Aufstellungsbeschluss reicht hierzu nicht aus. Vielmehr muss das gesamte Beteiligungsverfahren auf Grundlage eines Entwurfes samt Umweltbericht abgeschlossen sein. Die Erteilung einer Genehmigung im Vorgriff auf einen zukünftigen Bebauungsplan ohne die sog. Planreife wäre daher **rechtswidrig**. An Art. 20 Abs. 3 Grundgesetz („...die vollziehende Gewalt und die Rechtsprechung sind an Gesetz und Recht gebunden...“) sei erinnert. Ebenso u.a. an das stadtintern erarbeitete „Führungsverständnis“ im Rahmen des Masterplans Personalmanagement –Präambel- („...Das Handeln nach Recht und Gesetz, Stabilität und Verlässlichkeit bilden dafür die Grundlage...“).

Zudem bestünde bei Erteilung einer rechtswidrigen Baugenehmigung ein erhöhtes Klagerisiko.

### 3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: ja, seitliche Nachbarn haben nicht unterschrieben.

**Anlagen:** Lageplan  
Nordansicht  
Schnitt

## III. Abstimmung

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

### Protokollvermerk:

Herr Stadtrat Kittel stellt den Antrag, im Beschlussantrag das Wort „nicht“ zu streichen und für das Bauvorhaben in der Variante Flachdach das Einvernehmen zu erteilen.

Diesem Antrag wird mit 12 gegen 0 Stimmen entsprochen.

### Ergebnis/Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen für das Bauvorhaben und die erforderlichen Befreiungen werden erteilt.

Dr. Marenbach  
Vorsitzende

Kirchhöfer  
Schriftführerin

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang