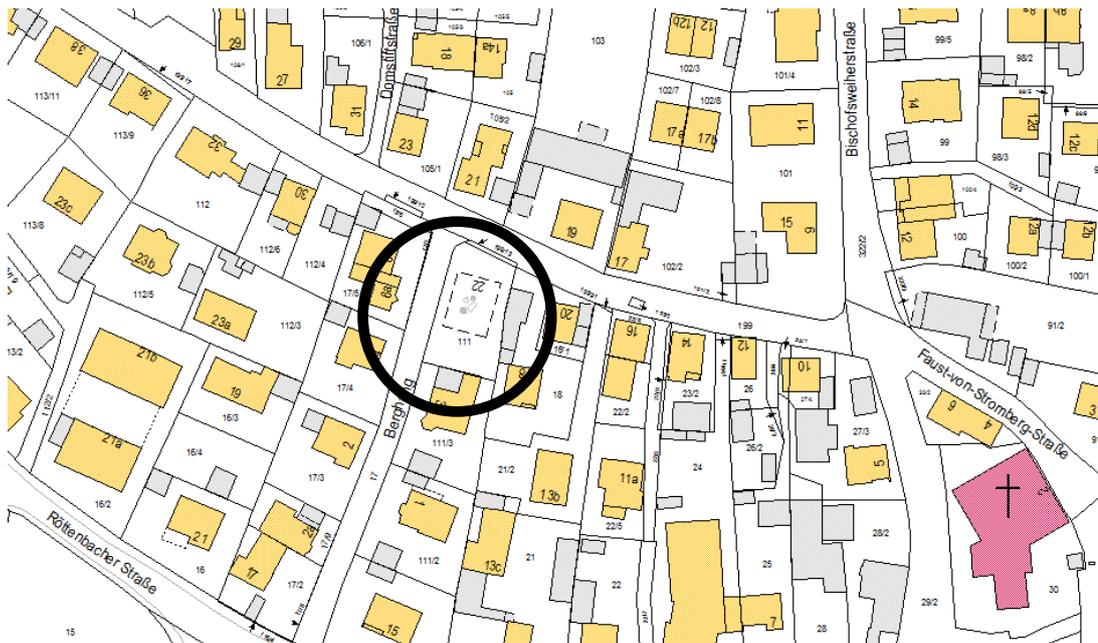


Baukunstbeirat

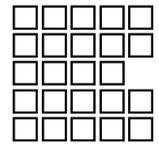
Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätzen, Faust-von-Stromberg-Str. 22, Erlangen-Dechsendorf

LAGE DES VORHABENS IM STADTGEBIET



SCHRÄGLUFTBILD AUF DAS BAUGRUNDSTÜCK

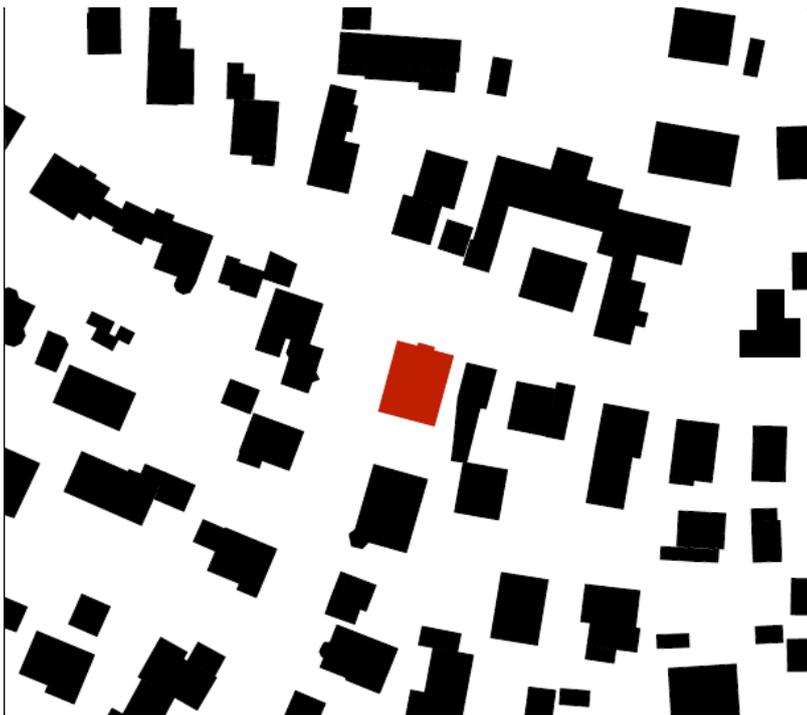




Baukunstbeirat

Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätzen, Faust-von-Stromberg-Str. 22, Erlangen-Dechsendorf

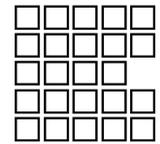
SCHWARZPLAN



AMTLICHER LAGEPLAN

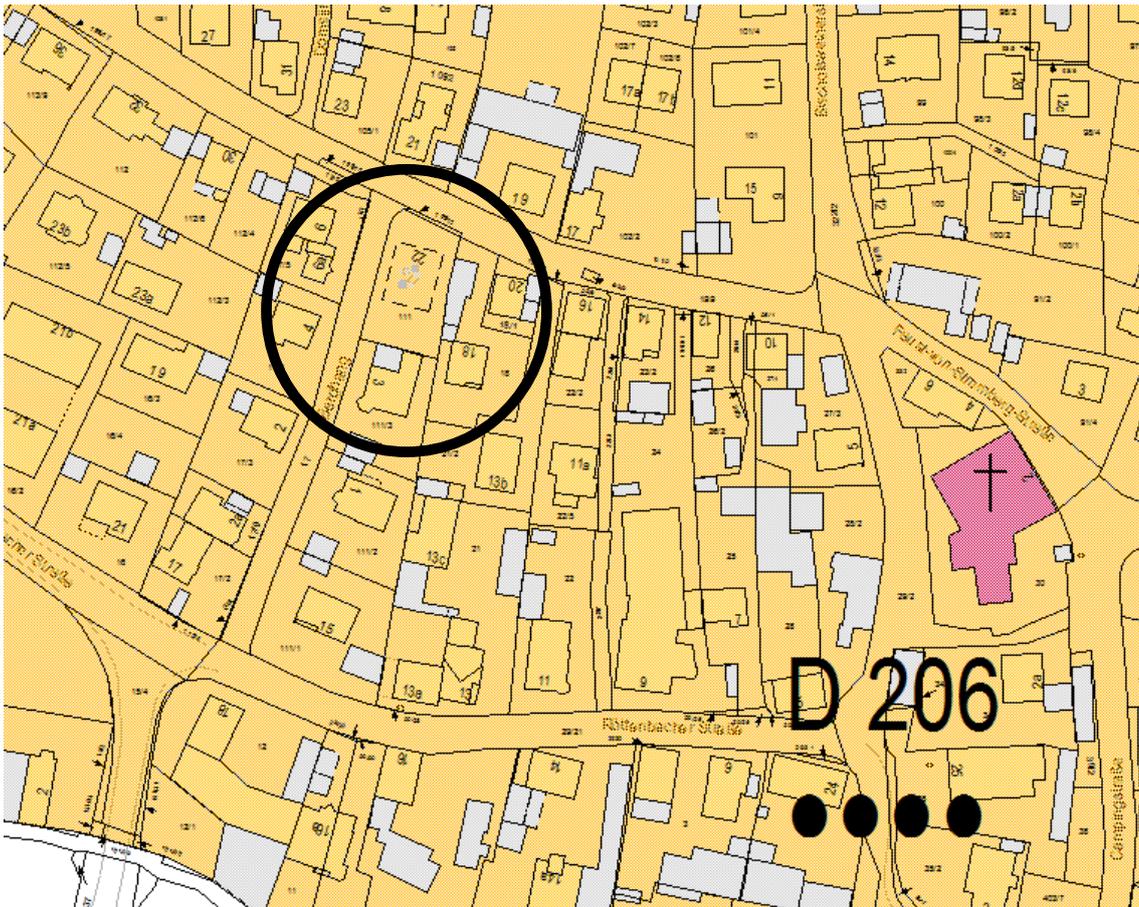


BEBAUUNGSPLANÜBERSICHT



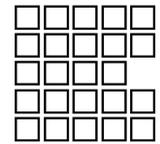
Baukunstbeirat

Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätzen, Faust-von-Stromberg-Str. 22, Erlangen-Dechsendorf



SACHBERICHT:

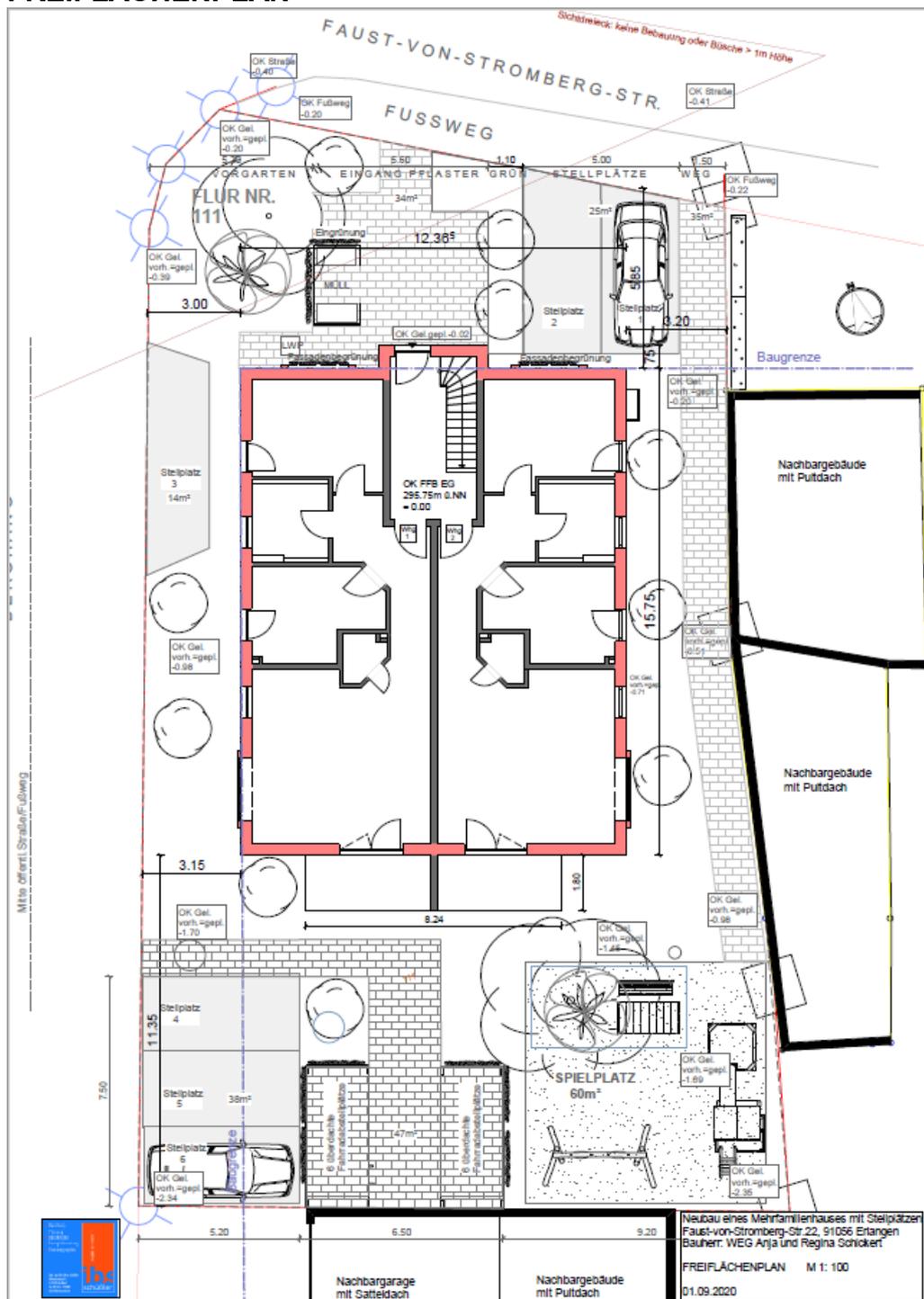
Das Vorhaben liegt in dem Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes D206 innerhalb eines Dorfgebietes. Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1968. Das Treppenhaus liegt in einem Erker, der die nördliche Baugrenze um 0,75 m überschreitet und aufgrund seiner Gestaltung eine Wandhöhe von bis zu 9,70 m bildet. Die mit 6,0 m festgesetzte Wandhöhe wird auch im Bereich des Hauptgebäudes mit 6,40 m bis 7,60 m überschritten. Die 6 erforderlichen Stellplätze sollen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

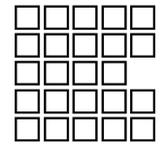


Baukunstbeirat

Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätzen, Faust-von-Stromberg-Str. 22, Erlangen-Dechsendorf

FREIFLÄCHENPLAN

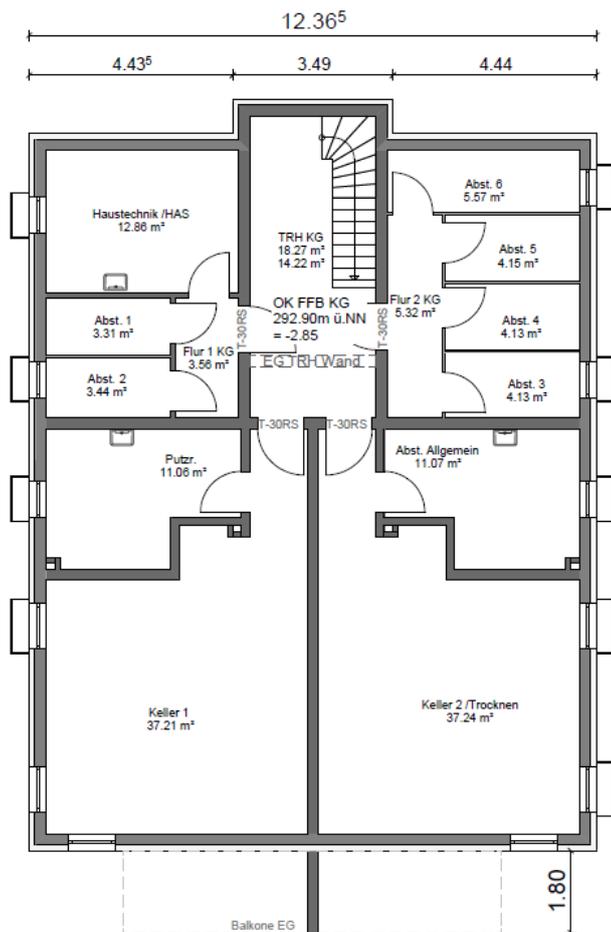




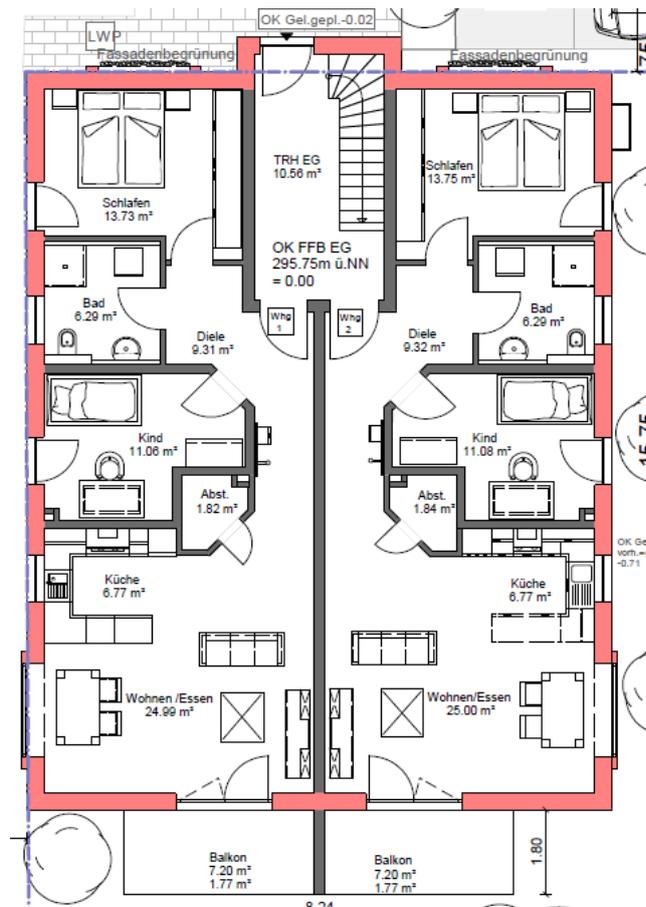
Baukunstbeirat

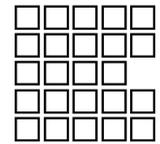
Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätzen, Faust-von-Stromberg-Str. 22, Erlangen-Dechsendorf

GRUNDRISS KG



GRUNDRISS EG

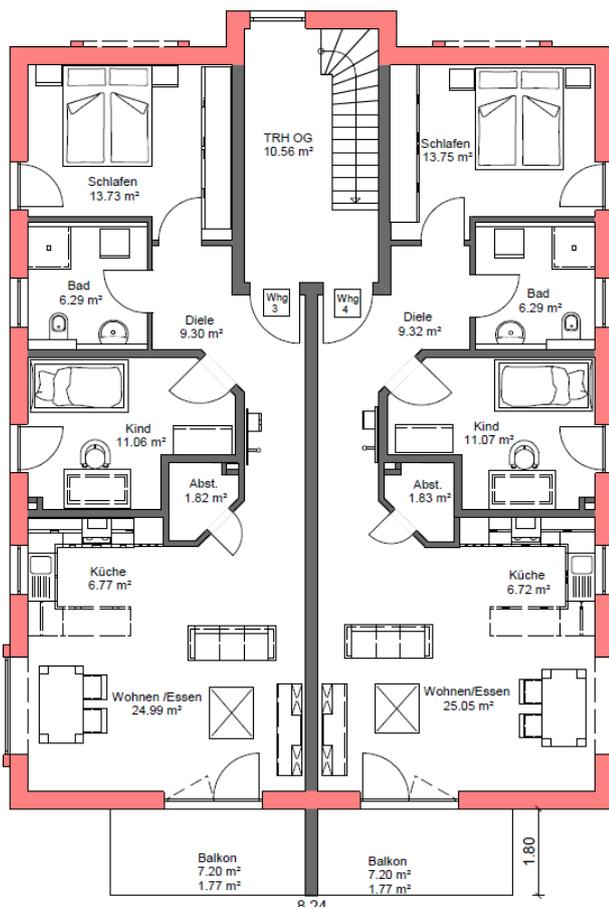




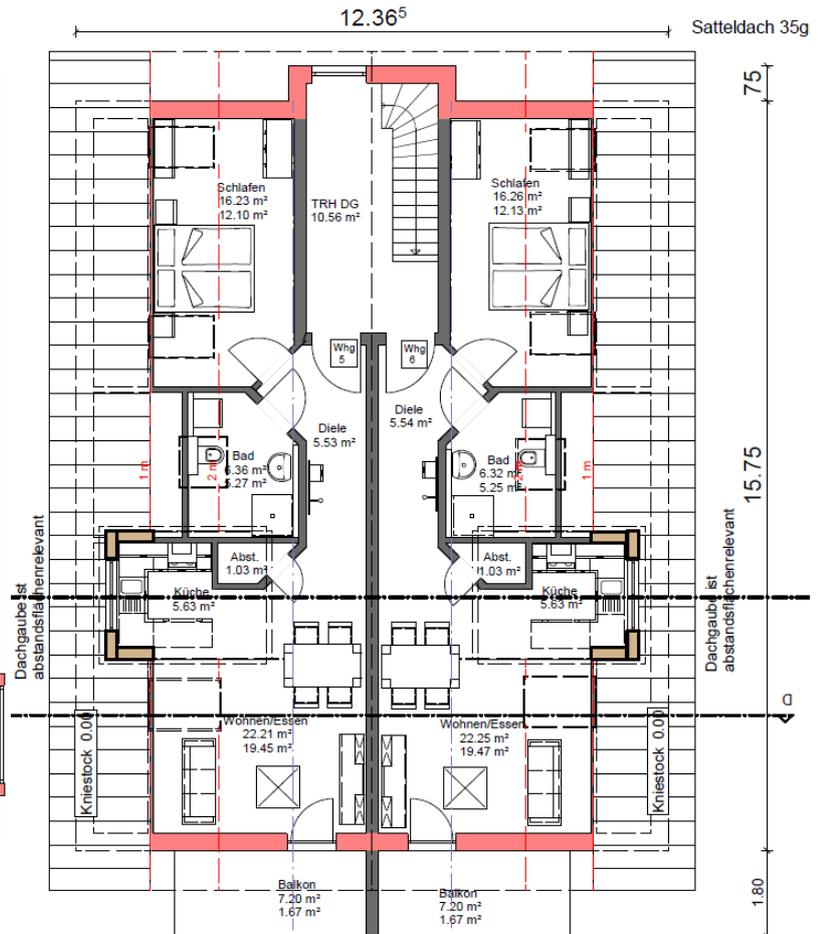
Baukunstbeirat

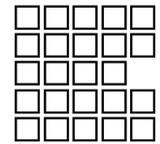
Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätzen, Faust-von-Stromberg-Str. 22, Erlangen-Dechsendorf

GRUNDRISS OG



GRUNDRISS DG





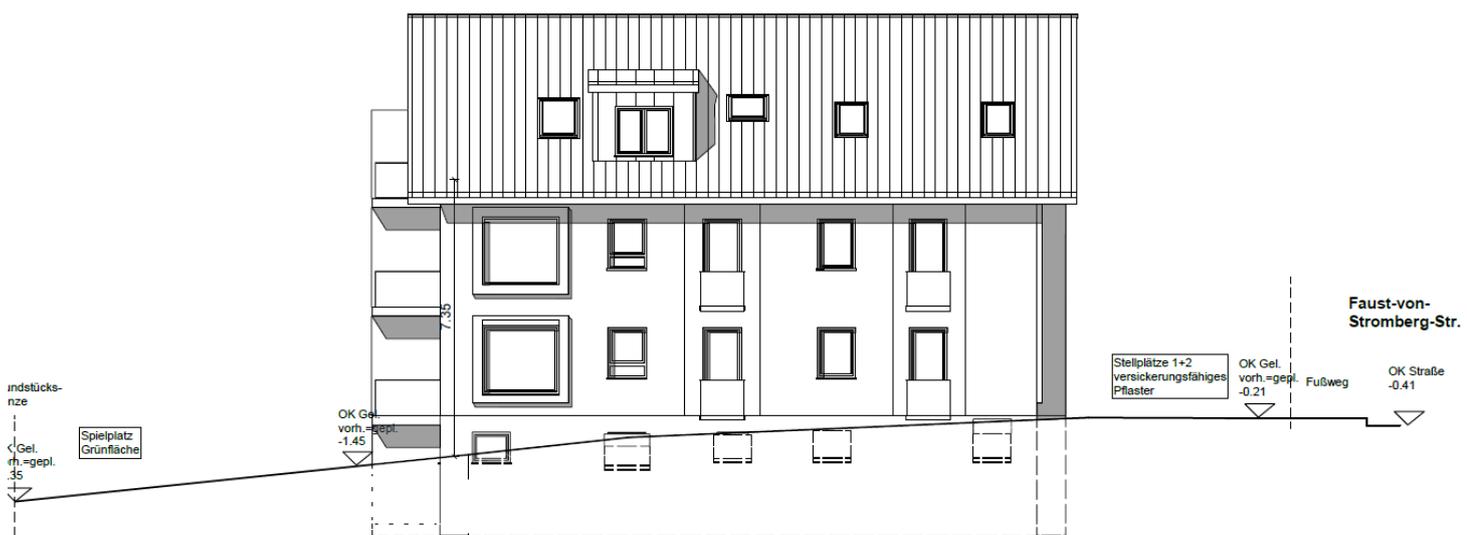
Baukunstbeirat

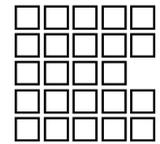
Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätzen, Faust-von-Stromberg-Str. 22, Erlangen-Dechsendorf

NORDANSICHT



OSTANSICHT





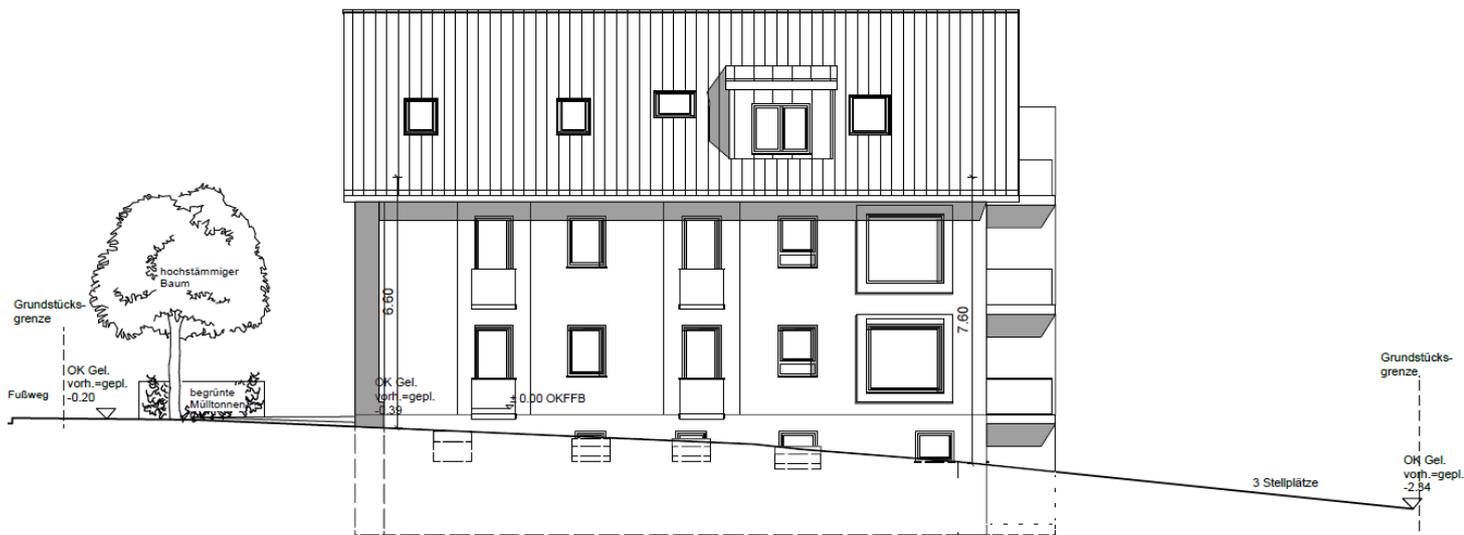
Baukunstbeirat

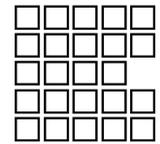
Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätzen, Faust-von-Stromberg-Str. 22, Erlangen-Dechsendorf

SÜDANSICHT



WESTANSICHT

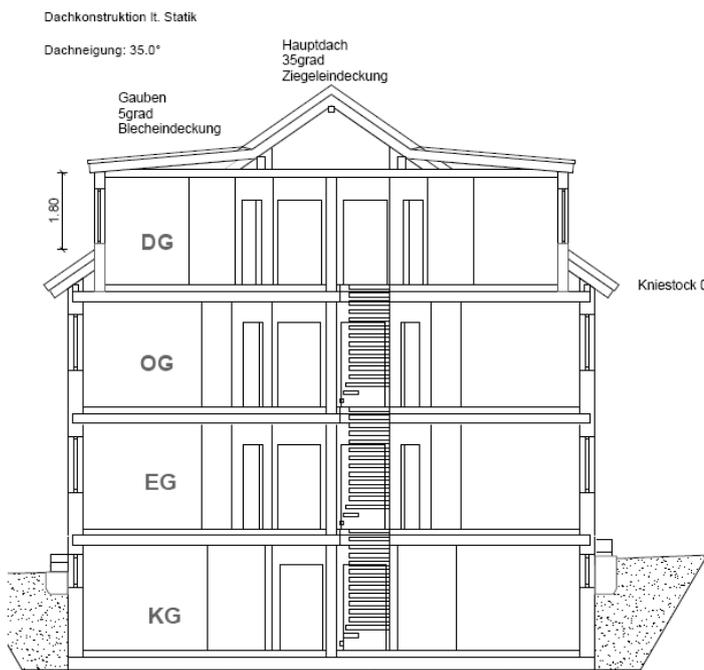




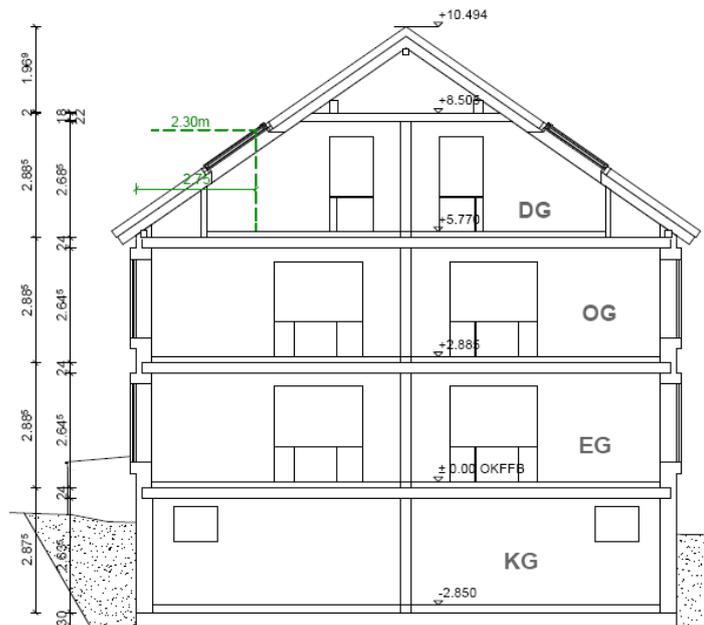
Baukunstbeirat

Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätzen, Faust-von-Stromberg-Str. 22, Erlangen-Dechsendorf

SCHNITT B

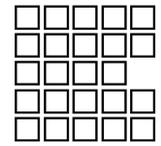


SCHNITT D



DRAUFSICHTEN NORDWESTECKE





Baukunstbeirat

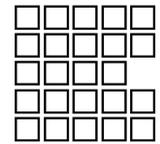
Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätzen, Faust-von-Stromberg-Str. 22, Erlangen-Dechsendorf

SÜDOSTECKE



NORDOSTANSICHT





Baukunstbeirat

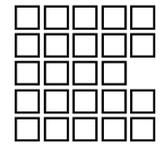
Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätzen, Faust-von-Stromberg-Str. 22, Erlangen-Dechsendorf

NORDWESTANSICHT



SÜDOSTANSICHT





Baukunstbeirat

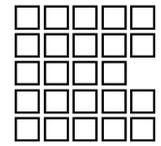
Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätzen, Faust-von-Stromberg-Str. 22, Erlangen-Dechsendorf

SÜDWESTANSICHT



WESTANSICHT





Baukunstbeirat

Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätzen, Faust-von-Stromberg-Str. 22, Erlangen-Dechsendorf

DRAUFSICHT SÜDWEST



DRAUFSICHT WEST

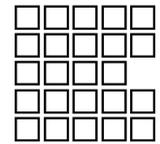


Gutachten aus der BKB-Sitzung vom 17.09.2020

Sitzung am 22.10.2020

TOP 5

Seite 13 von 22



Baukunstbeirat

Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätzen, Faust-von-Stromberg-Str. 22, Erlangen-Dechsendorf

TOP 6

Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätzen, Faust-von-Stromberg-Straße 22 ,Erlangen-Dechsendorf

Bauherr: Anja und Regina Schickert

Architekt: Schüssler Dengler Bauunternehmen GmbH, Heßdorf

Das Grundstück liegt im Ortsteil Dechsendorf, einer Siedlung an der nordwestlichen Grenze des Stadtgebiets zwischen der A 3 und den Bischofsweihern. Die unbebaute Fläche befindet sich innerorts am nördlichen Ende der Straße „Berghang“, wo diese auf die ost-west-laufende Faust-von Stromberg Straße trifft. Der Höhenunterschied des nach Süden abfallenden Geländes beträgt etwas über 2 m. Das Vorhaben liegt im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

An der östlichen Grundstücksgrenze befinden sich grenzständig Garagengebäude des Nachbargrundstücks, ebenso an der Südseite. Die Grundstücksfläche ist mit einer Wiese bedeckt, an der Ostseite zur Straße „Berghang“ stehen einige kleiner Gehölze.

Der Bauherr beabsichtigt das Grundstück mit einem zweigeschossigen Baukörper mit ausgebautem Dachgeschoss zu bebauen. Das Gebäude ist im Grundriss mittig entlang der Längsachse symmetrisch geteilt, um auf jedem Geschoss je zwei gleich große Wohnungen unter zu bringen. Die insgesamt sechs Wohnungen sind entweder nach Osten oder nach Westen ausgerichtet, dadurch kommt es zu sehr unterschiedlichen Qualitäten für die Wohnungen (Blick auf geschlossene Nachbarwände oder freie Aussicht). Im Süden sind im Erdgeschoss Terrassenflächen und in den darüberliegenden beiden Geschossen Balkone geplant.

Mit einer Grundfläche von annähernd 200 m² für das Wohngebäude, den erforderlichen 6 PKW-Stellplätzen, zusätzlich der Erschließungswege und 12 Fahrradabstellplätzen, die sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befinden, wird das Grundstück über ein verträgliches Maß hinaus überbaut bzw. versiegelt. Das zeigt sich an den verbleibenden sehr kleinen grünen Restflächen, die es nicht vermögen, dem Außenraum den Anschein eines Gartens zu geben.

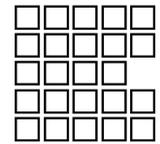
Der BKB ist der Auffassung, dass der Gebäudekörper für die zur Verfügung stehende Fläche zu groß dimensioniert ist, zudem das Gebäude in keiner Weise Bezug auf die Lage des Grundstücks nimmt. Durch die symmetrischen Längsteilung entstehen Grundrisse, die als sehr problematisch beurteilt werden.

Die Raumgrößen liegen an der Untergrenze oder sogar unter den Richtgrößen, die beispielsweise im geförderten Wohnungsbau als Mindeststandart vorgeschlagen werden.

Unverständlich ist nach Meinung des BKB, dass die Nordseite, bis auf das Treppenhaus, fensterlos ist und die dahinterliegenden Schlafzimmer auf einen Parkplatz oder eine Garagenwand blicken.

Die überzogene Dimensionierung des Gebäudes ist auch daran ablesbar, dass mit dem Ständerker die Baugrenze überschritten wird und die Wandhöhe an drei Seiten die festgesetzte Wandhöhe überschreitet.

Mit dem der vorgelegten Planung besteht aus Sicht des BKB kein Einverständnis. Es wird um Wiedervorlage gebeten.



Baukunstbeirat

Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätzen, Faust-von-Stromberg-Str. 22, Erlangen-Dechsendorf

Der Baukunstbeirat empfiehlt dazu, die Dimensionen der Bebauung zu verringern und über wohnlichere Grundrisse mit besserer Orientierung nachzudenken. Durch eine Verringerung der Wohneinheiten könnte der Freiraum von Stellplätzen entlastet werden. Eine Bündelung der Wege und Zufahrten bzw. Stellplatzflächen sollte ebenso erfolgen. Insgesamt sollten die bisher gezeigten sehr vordergründigen Gestaltungselemente einer soliden, ruhigen Fassadengestaltung weichen.

Erlangen, den 17.09.2020
Der Baukunstbeirat

Ergebnis aus einem Gesprächstermin mit Herrn Schickert, Vertreter der Bauherrinnen, Herrn Schüssler, Planer, Herrn Weber.

Herr Schüssler stellte die überarbeiteten Pläne (siehe unten) wie im Gutachten gewünscht für das BV vor.

- Haus wurde um 30 cm tiefer geplant
- Verändert wurde der Eingangsbereich an der nördlichen Giebelseite.
- verschiedene Varianten (1-3) der KfZ-Stellplätze
- Fahrradabstellplätze wurden in den Keller untergebracht

Herr Weber hat Amt 61 und 63 darum gebeten zu prüfen, ob und wenn ja welche der Varianten grds. genehmigungsfähig wären.

Variante 4 wurde nachgereicht.

Antwort von Amt 61:

Von den übersendeten Varianten ist für uns die Variante 2 genehmigungsfähig. Bei dieser Variante würden wir die Verlegung des nördlichen Stellplatzes weiter nach Norden außerhalb des Baufensters wünschen, um die versiegelte Fläche zu minimieren. Die Variante 4 wäre aus unserer Sicht nicht genehmigungsfähig, da ein Übermaß an Grundstücks-Versiegelung vorliegt.

Antwort von Amt 63:

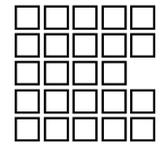
Frau Pinz, zuständig für das Bauvorhaben:

Inhaltlich finde ich die Variante (3) mit dem Carport mit begrüntem Dach am besten. Die Grundstückszufahrten sind vertretbar, da es sich um ein Eckgrundstück handelt und jeweils ausreichend Vorgarten neben den Zufahrten verbleibt.

Eine gebündelte Zufahrt mit hofähnlicher Parkplatzanlage würde flächenmäßig noch mehr Versiegelung erfordern als eine straßenseitig erschlossene Parkplatzfläche.

Herr Schenkl, Amtsleiter:

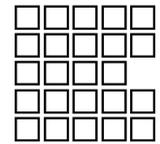
Seiner Meinung nach stellt sich die Verteilung der insgesamt 6 Stellplätze auf zwei Standorte grundsätzlich negativ dar und die weit vom Hauseingang entfernten sind wenig „attraktiv“. U.U. könnte die Errichtung von 6 Stellplätzen an der Faust-v.-S.-Straße mit einer mittigen Zufahrt und das Verschieben des Gebäudes eine insgesamt stimmigere Lösung sein. Der südliche Grundstücksbereich vor den Balkonen bliebe dann für „üppiges“ Grün und frei von baulichen Anlagen.



Baukunstbeirat

Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätzen, Faust-von-Stromberg-Str. 22, Erlangen-Dechsendorf

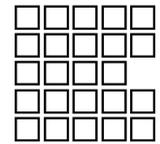




Baukunstbeirat

Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätzen, Faust-von-Stromberg-Str. 22, Erlangen-Dechsendorf



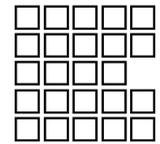


Baukunstbeirat

Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätzen, Faust-von-Stromberg-Str. 22, Erlangen-Dechsendorf

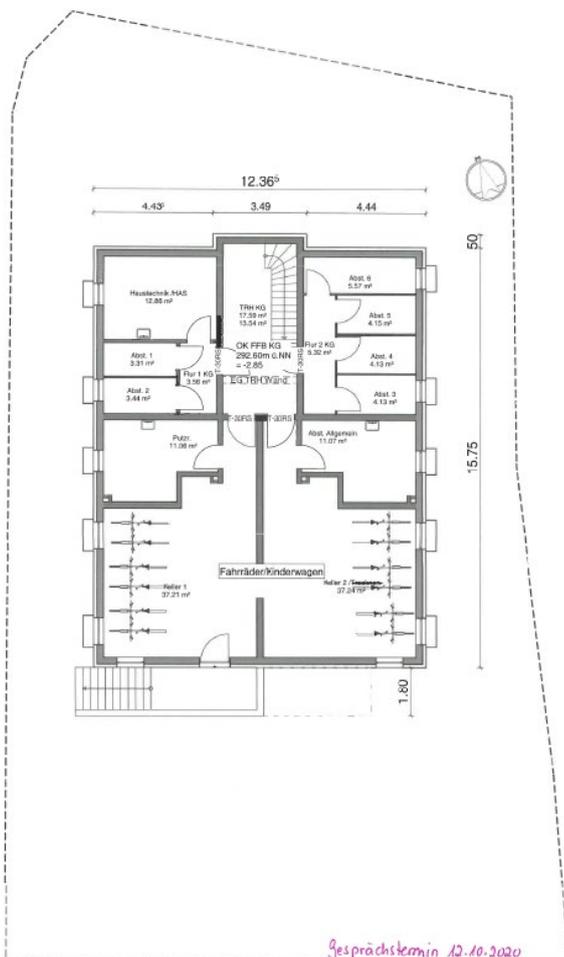


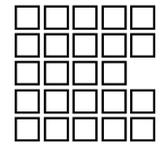
- 2) Gebäude liegt jetzt komplett in
 - 3) Treppenhauseingänge wurden in H
 - 4) Schlafzimmer erhalten Nordter
 - 5) EG+OG Grundrisse wurden ve
=> Spielplatz kann entfallen
 - 6) Fahrradabstellplätze sind nun 7
 - 7) Weg an östl. Grenze wurde en
=> Möglichkeit für größeres P1
- Variante 2:**
 Carport für Stellplätze 4-6
 Stellplatz 3 liegt jetzt im Norden



Baukunstbeirat

Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätzen, Faust-von-Stromberg-Str. 22, Erlangen-Dechsendorf



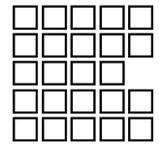


Baukunstbeirat

Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätzen, Faust-von-Stromberg-Str. 22, Erlangen-Dechsendorf

VARIANTE 4 MIT TIEFGARAGE

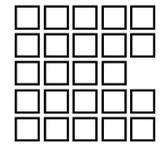




Baukunstbeirat

Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätzen, Faust-von-Stromberg-Str. 22, Erlangen-Dechsendorf





Baukunstbeirat

Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätzen, Faust-von-Stromberg-Str. 22, Erlangen-Dechsendorf

