



Stadt Erlangen 91051 Erlangen
Vorab per Fax 0981 / 53-1456

Bauaufsichtsamt

Regierung von Mittelfranken
Postfach 606

91511 Ansbach

Gebäude: Gebbertstr. 1

Zimmer:

Kontakt:

Telefon: 0 91 31 / 86-

Telefax: 0 91 31 / 86-

E-Mail: stadt.erlangen.de

Nutzen Sie unsere Angebote im Internet:

<http://www.erlangen.de>

Unser Zeichen / Schreiben:
VI/63/

Ihr Schreiben / Zeichen:
vom
23.07.2020

Datum:
25. September 2020

Vollzug der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Baugesetzbuches (BauGB); Staatliches Bauamt Erlangen-Nürnberg; Umbau und Erweiterung 3. OG; Zustimmungsverfahren nach Art. 73 BayBO; gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr

zu Ihrem Anschreiben vom 23.07.2020, welches wir am 29.07.2020 erhalten haben, teilen wir folgendes mit:

Das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird nicht erteilt.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 307. Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich nach § 30 Abs. 1 BauGB. Das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Anzahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan mit „3 Vollgeschossen“ festgesetzt. Geplant ist, mit dem Umbau und der Erweiterung ein viertes Vollgeschoss zu errichten.

Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 Abs. 2 BauGB wird nicht zugestimmt, da hiervon die Grundzüge der Planung berührt werden. Sind die Grundzüge der Planung wie hier berührt, kommt eine Befreiung nicht in Betracht und die einzelnen Befreiungstatbestände des Abs. 2 Nr. 1 bis 3 sind nicht weiter beachtlich.

Öffnungszeiten: Mo 08.00-12.00 Uhr, 14.00-18.00 Uhr; Di, Mi, Fr 08.00-12.00 Uhr; Do 08.00-14.00 Uhr

Haltestelle:

Buslinien:

Konten der Stadtkasse:

Sparkasse Erlangen
BIC/SWIFT-Code: BYLADEM1ERH
IBAN
DE79 7635 0000 0000 0000 31

VR-Bank EHH eG
BIC/SWIFT-Code: GENODEF1ER1
IBAN
DE25 7636 0033 0000 0004 00

Flessabank Erlangen
BIC/SWIFT-Code: FLESDEMXXX
IBAN
DE03 7933 0111 0000 8800 35

HypoVereinsbank
BIC/SWIFT-Code: HYVEDEMM417
IBAN
DE84 7632 0072 0004 5366 57

Postbank Nürnberg
BIC/SWIFT-Code: PBNKDEFF760
IBAN
DE92 7601 0085 0004 7788 55

Hinweise zur elektronischen Kommunikation unter www.erlangen.de/kommunikation
I:\A63\63-1-Vorzimmer\BWA\BWA_2021\Mai_04\Anlagen\Schreiben an Regierung Mfr.docx

Die Befreiung berührt die Grundsätze der Planung des Bebauungsplanes, der die Höhe am Bauplatz entsprechend begrenzt.

Die Planung der vor Rechtskraft des Bebauungsplanes erteilten Baugenehmigung nahm bereits damals die Höhenentwicklung der Nachbarbebauung auf. Auf die nördlich und südöstlich anschließende niedrige Wohnhausbebauung, die um 1800 entstand, wurde durch Rücksprünge des obersten Geschosses baulich bewusst Rücksicht genommen. Das oberste Geschoss selbst hatte gründerzeitliche Mietshäuser als Pendant, die eine höhere Traufhöhe an dieser Stelle städtebaulich rechtfertigten.

Die nun angedachte südliche Aufstockung läuft der Intention der damaligen Planung, gerade im Hinblick auf die direkt anschließende südöstliche Bebauung, zuwider.

In der Abwägung sind heute die Belange im Hinblick auf die Beeinträchtigung dieser niedrigeren Nachbarschaftsbebauung höher zu gewichten. Dies betrifft insb. Verschattung, Lärmimmissionen sowie eine „Erdrückende Wirkung“ der Aufstockung.

Insoweit kann nicht davon ausgegangen werden, dass die getroffene Festsetzung im Hinblick auf die Geschossigkeit funktionslos geworden ist. Vielmehr hat die nach erteilter Baugenehmigung getroffene Festsetzung gerade diese o.g. Intension festgesetzt und berücksichtigt.

Im Ergebnis halten wir deshalb nach Abwägung der unterschiedlichen Belange an der bisherigen Rechtsauffassung fest, wonach die vorgelegte Planung die Grundzüge der Planung berührt.

Nur der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass es Bemühungen seitens der Stadt Erlangen gab, diese Belange der südöstlichen Bebauung mit der Höhenentwicklung der staatlichen Planung in Einklang zu bringen.

Gemäß § 4 Abs. 1 der Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Erlangen sind Flachdächer ab einer Gesamtfläche von 50 m² zu begrünen:

§ 4 Gestaltung von Flachdächern und Außenwänden

(1) Flachdächer und vergleichbar geeignete Dächer sind bei Hauptgebäuden ab einer Gesamtfläche von 50 m², für Garagen, Carports und Nebenanlagen ab 15 m² flächig und dauerhaft zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm (einschließlich Drainschicht) vorzusehen. Dies gilt nicht für die durch notwendige technische Anlagen, nutzbare Freibereiche auf den Dächern und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes in Anspruch genommenen Flächen.

(2) Flachdächer von Tiefgaragenzufahrten sind zu begrünen. Abs. 1 Satz 2 und 3 gelten entsprechend.

(3) Die Decken von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden, Terrassen und Zufahrten und Zuwegungen sind mindestens 0,80 m mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken. Bei Pflanzung von Bäumen auf Tiefgaragen ist pro Baum auf einer Fläche von mindestens 12 m² ein fachgerechter Bodenaufbau von mindestens 0,9 m bei kleinkronigen bzw. mindestens 1,2 m bei mittelkronigen Bäumen vorzusehen.

(4) Fensterlose Fassadenabschnitte mit einer Breite ab 3,00 m, Fassaden von Garagen, Tiefgarageneinfahrten, Carports, Nebenanlagen und insbesondere Industrie- und Gewerbegebäude sind mit Kletterpflanzen flächig zu begrünen. Hierbei sind die vegetationstechnischen Erfordernisse zu berücksichtigen. Es ist mindestens eine Kletterpflanze pro 3,00 m Wandabwicklung zu pflanzen.

Für Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

