

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/63-1/3/T. 1002

Verantwortliche/r:
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:
63/028/2010

Ersatzneubau des Wohnhauses im landwirtschaftlichen Anwesen; Obere Gasse 3 (Büchenbach); Fl.-Nr. 19; Az. 2009-1326-VO

Beratungsfolge	Termin	Status	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss/Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	02.03.2010	öffentlich	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen
Erlanger Stadtwerke AG; 611 - Stadtplanung

I. Antrag

Das Bauvorhaben ist aufgrund des Verstoßes gegen Art. 6 BayBO (Abstandsfläche) nicht genehmigungsfähig.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

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

Bebauungsplan: --

Gebietscharakter: Dorfgebiet

Widerspruch zum --

Bebauungsplan:

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Fragen zum Vorbescheid

Kann auf dem Baugrundstück nach dem Abbruch des vorhandenen Gebäudes unmittelbar an der westlichen Grundstücksgrenze ein Neubau mit einer Grundfläche von ca. 250 m², zweigeschossig, mit Satteldach mit Firstrichtung parallel zur Grenze und mit Fenstern im EG, OG, DG in der westlichen Außenwand errichtet werden?

Können Dachgauben angeordnet werden?

Die Bauherrin beabsichtigt, das bestehende grenzständige Wohnhaus abzurechen und durch einen Neubau zu ersetzen. Durch den Abbruch geht der Bestandsschutz zur Errichtung eines Gebäudes an der Grundstücksgrenze ohne Einhaltung von Abstandsflächen verloren.

Die nähere Umgebung ist durch eine inhomogene Bebauung aus halboffener und offener Bauweise geprägt. Nach § 34 BauGB kann nicht eindeutig festgestellt werden, dass eine einseitig grenzständige, halboffene Bauweise ortstypisch ist.

Das Gebäude auf dem westlich angrenzenden Nachbargrundstück ist in der offenen Bauweise unter Einhaltung von Abstandsflächen errichtet worden, der betroffene Nachbar stimmt einem Grenzbau nach Abbruch nicht zu.

Für das Grundstück existiert ein noch gültiger Vorbescheid zur Errichtung eines kleineren Gebäudes mit 0,35 m Grenzabstand. In einem Widerspruchsverfahren aufgrund der von der Stadt Erlangen gestellten Anforderungen zur Ausbildung der Fenster wurde seinerzeit von der Regierung von Mittelfranken die Rechtmäßigkeit eines Grenzbaus nach § 34 BauGB grundsätzlich in Frage gestellt.

Unter Berücksichtigung der Bedenken der Regierung und der nachbarlichen Belange wird einem Grenzbau nicht mehr zugestimmt. Das Vorhaben verstößt gegen die nachbarschützenden Vorschriften des Art. 6 BayBO, der die Einhaltung von Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück vorschreibt. Die Erteilung einer Abweichung könnte nur bei Nachbarzustimmung erwogen werden.

Das nun beantragte Bauvorhaben kann mit dem erforderlichen Grenzabstand auch ohne Verletzung von den geschützten Nachbarrechten gebaut werden. Gegen die Errichtung eines zweigeschossigen Baukörpers mit Satteldach und Dachgauben bestehen dann keine Bedenken.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: keine Zustimmung.

Anlagen: Lageplan

III. Abstimmung

siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang