

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/63-1/3/T. 1002

Verantwortliche/r:  
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:  
**63/031/2010**

**Errichtung von 11 Einzelhäusern mit Garagen;  
Gustav-Hauser-Straße (Burgberggebiet); Fl.-Nrn. 1288, 1287/19, 1287/18,  
1287/6, 1287/1, 1288/4;  
Az. 2009-1384-VO**

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

## Beteiligte Dienststellen

I - Vorbeugender Brandschutz; 31/NatSch - Naturschutz und Landschaftsplanung – Baumschutz; 613 – Verkehrsplanung; Erlanger Stadtwerke AG; 31/NatSch - Naturschutz und Landschaftsplanung – Landschaftsschutz; 63-2/5 – Grundstücksentwässerung; 66 – Tiefbauamt; 611 - Stadtplanung

## I. Antrag

Das Vorhaben und die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan nach § 31 Abs. 2 BauGB werden unter den genannten Voraussetzungen befürwortet.

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

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

Bebauungsplan: 191

Gebietscharakter: Allg. Wohngebiet

Ortsbesichtigung: Ja

- Widerspruch zum Bebauungsplan:
1. Haus 1 und 3 vollständig außerhalb des überbaubaren Bereiches, Haus 2 teilweise nach Osten aus den Baugrenzen geschoben.  
GRZ und GFZ bei Haus 1 bis 3 bei 375 und 750 m<sup>2</sup>, zulässig max. 340 und 620 m<sup>2</sup>.  
Bei Haus 1 und 3 werden die Traufhöhen hangseitig um 1,70 m überschritten und am Hangfuß um ca. 3,70 m überschritten (siehe Schnitt A und B, es muss ausgeschlossen werden, dass KG ein Vollgeschoss ist!).
  2. Haus 4 vollständig außerhalb des überbaubaren Bereiches, mit Haus 5 zusammen ergibt sich eine Überschreitung der max. GRZ und GFZ von 200 und 400 m<sup>2</sup> auf 250 und 500 m<sup>2</sup>.
  3. Haus 7 und 6: Haus 6 außerhalb der überbaubaren Bereiches insgesamt Überschreitung der max. GRZ und GFZ von 200 und 400 auf 250 und 500 m<sup>2</sup>.
  4. Haus 2, 4 bis 7 Traufhöhenüberschreitung um ca. 1,70m.
  5. Haus 8 und 9: bergseitig 2 statt 1 Geschoss (zul. I/II), Traufhöhenüberschreitung bergseitig ca. 3,20 m und talseitig ca. 1,80 m. Die zulässige GFZ von 0,30 wird mit ca. 0,36 überschritten. Max. GRZ und GFZ sind überschritten von 200 und 400 auf 250 und 500 m<sup>2</sup>. Haus 8 liegt vollständig außerhalb des überbaubaren Bereiches.
  6. Haus 10 und 11: bergseitig 2 statt 1 Geschoss (zul. I/II); Traufhöhenüberschreitung bergseitig ca. 3,20 m und talseitig ca. 1,80 m. Die zulässige GFZ von 0,30 wird mit 0,35 überschritten. Max. GRZ und GFZ sind von 200 und 400 auf 250 und 500 m<sup>2</sup> überschritten. Beide Häuser sind teilweise außerhalb des überbaubaren Bereiches.
  7. Die Zufahrt zu Haus 11 und zum Wendehammer ist als Fußweg festgesetzt.
  - 8: Garagen liegen größtenteils außerhalb des überbaubaren Bereiches.

## 2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

### Fragen Vorbescheid:

1. Ist die Bildung der Parzellen, wie im Lageplan dargestellt, möglich?
2. Ist der Neuausbau der Gustav-Hauser-Straße mit Stichstraße in östliche Richtung und temporärem Wendehammer möglich?
3. Ist die Neuerstellung der privaten Stichstraße mit Wendehammer von der Burgbergstraße in nördliche Richtung möglich?
4. Ist die Grundfläche, wie im Lageplan dargestellt, in den neu zu erstellenden Parzellen, zulässig?
5. Ist die Geschossfläche in den noch zu erstellenden Parzellen zulässig?
6. Ist die Geschossanzahl, wie im Lageplan dargestellt zulässig?
7. Ist zusätzlich ein nicht Vollgeschoss zulässig?
8. Sind für die Grundstücke 8 - 11 zwei Vollgeschosse auch bergseitig zulässig?
9. Ist die Überschreitung der Traufhöhe, bei Flachdächern, bei den Grundstücken 1 bis 7 um ca. 1,70m zulässig?
10. Ist die Überschreitung der Traufhöhe, bei Flachdächern, bei den Grundstücken 8 bis 11, bergseitig um ca. 3,20 m und talseitig um ca. 1,80 m zulässig?
11. Ist die Überschreitung der GFZ auf den Grundstücken 8 und 9 um ca. 0,06 zulässig. Ca.  $GFZ_{gepl.} = 250/690 = 0,36$

12. Ist die Überschreitung der GFZ auf den Grundstücken 10 und 11 um ca. 0,05 zulässig.  
Ca. GFZ gepl. 250/710 = 0,35

### **Sachbericht:**

Gemäß Protokollvermerk vom 02.02.2010 ist vor einer Beschlussfassung eine Ortsbesichtigung durchzuführen. Die Grundstücke mit den geplanten Häusern werden zum Ortstermin abgesteckt sein und zur Übersichtlichkeit wird ein Modell für die Sitzung vorbereitet.

Mit einem Änderungsantrag vom 27.01.2010 wurde die vorliegende Planung bereits so modifiziert, dass die im Sachbericht geforderten Änderungen, für eine positive Beurteilung durch die Verwaltung, von Seiten des Antragstellers aufgenommen wurden.

Die zum Verkauf anstehenden Grundstückspartzen sind bis auf das Grundstück Gustav - Hauser-Straße 74 unbebaut. Für die Bebauung sind zusätzliche Erschließungsmaßnahmen erforderlich die den Ausbau der Gustav-Hauser-Straße betreffen und Erweiterung eines Wendehammers nach Osten für Feuerwehr- und Versorgungsfahrzeuge (Regelung über einen gesonderten Erschließungsvertrag). Des Weiteren ist für die westlichen Grundstücke (Haus 1- 4) an der Burgbergstraße eine Stichstraße vorgesehen. Das Anwesen Gustav-Hauser-Straße 74 soll abgebrochen werden und das Grundstück soll neu parzeliert werden. Insgesamt entstehen 11 neue Grundstückspartzen die mit Einzelhäusern bis max. 125 m<sup>2</sup> Grundfläche und 250 m<sup>2</sup> Geschossfläche bebaut werden sollen.

Von Seiten der Verwaltung, vorbehaltlich einer abschließenden positiven Stellungnahme hinsichtlich des Baumschutzes, wird die geplante Parzellierung und der Neubau von Einzelhäusern mit Garagen mit den erforderlichen Befreiungen von der max. Grundfläche, Geschossfläche und der teilweisen Lage außerhalb des überbaubaren Bereiches, einschließlich des geplanten Wendehammers und der Stichstraße, befürwortet. Ebenfalls sind die geringen Überschreitungen der GFZ um 0,05 bei den Häusern 10 und 11 städtebaulich vertretbar.

Aus städtebaulicher Sicht ist die geplante Dreigeschossigkeit bei den Häusern 1 und 3 abweichend vom Bebauungsplan, der für diesen Bereich eine zweigeschossige Bebauung festsetzt, nicht akzeptabel. Bei den Häusern 8 bis 11 ist abweichend vom Bebauungsplan eine festgesetzte Geschossigkeit von I/II nicht eingehalten (hangseitig ein Geschoss, talseitig zwei Geschosse zul.). Geplant ist eine hangseitige Zweigeschossigkeit, die städtebaulich nicht vertretbar ist und den Burgbergcharakter in diesem Bereich widerspricht. Die vorgenannten Abweichungen vom Bebauungsplan wurden zwar nicht beantragt, doch hier widersprechen sich die Bezeichnungen im Lageplan mit den dargestellten Schnitten. Die Bezeichnung im Lageplan entspricht dem Bebauungsplan, die Schnitte dagegen widersprechen in der Geschossigkeit den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Frage 9 und 10 nach der möglichen Überschreitung der Traufhöhen kann erst nach Vorlage von Schnittzeichnungen beantwortet werden und ist erst im Zusammenhang mit Festlegung hinsichtlich der Geschossigkeit und der jeweilig vorhandenen Topographie möglich.

Der Vorbescheidplanung kann unter der Voraussetzung zugestimmt werden, dass die Geschossigkeit so umgeplant wird, dass die Geschossigkeit der Häuser dem Bebauungsplan entspricht und die geplanten Traufhöhenüberschreitungen in Bezug auf die Topographie und der zulässigen Geschosszahl städtebaulich dem Burgbergcharakter nicht widersprechen. Des Weiteren ist vom Antragsteller festzulegen, dass Lage und Form der geplanten Gebäude verbindlich sind und nicht wie bisher erklärt, dass keine definitive Aussage über Lage und Form mit dem beantragten Vorbescheid verbunden ist. Die Fragen des Baumschutzes sind vorbesprochen. In Bezug auf die erforderlichen Baumfällungen wird auf Grundlage von notwendigen Ersatzpflanzungen eine einvernehmliche Lösung mit dem Umweltamt vorausgesetzt, andernfalls wären entsprechende Umplanungen erforderlich.

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

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: Nachbarbeteiligungen wurden veranlasst und sind noch nicht abgeschlossen. Das Ergebnis wird mündlich im Ausschuss vorgetragen.

#### **Anlagen: Lageplan**

III. Abstimmung

*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang