

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/63-1/3/T. 1002

Verantwortliche/r:
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:
63/034/2010

Neubau von zwei Einzelhäusern mit jeweils einer Doppelgarage; Burgbergstraße 83 (Burgberggebiet); Fl.-Nr. 1310/2; Az. 2010-77-VO

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

Beteiligte Dienststellen
31/NatSch - Naturschutz und Landschaftsplanung – Baumschutz; Erlanger Stadtwerke AG; 63-2/5 – Grundstücksentwässerung; 611 - Stadtplanung

I. Antrag

Die Baugenehmigung und die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan nach § 31 Abs. 2 BauGB werden nicht Aussicht gestellt.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

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

Gebietscharakter: Allg. Wohngebiet

Widerspruch zum Bebauungsplan:

1. Max. Grund - und Geschossfläche werden überschritten
2. Geplant für beide Häuser zusammen 310 m² Grundfläche, zul. 200 m² Grundfläche (max. 250 m² Richtlinie für Befreiungen) und 580 m² Geschossfläche, max. zul. 400 m² Geschossfläche (max. 500 m² Richtlinie für Befreiungen)

3. Lage beider Häuser teilweise außerhalb des überbaubaren Bereiches

4. Traufhöhenüberschreitung bis zu 2,30 m

Fragen

Vorbescheid:

1. Wird der Errichtung von zwei Einzelhäusern zugestimmt?
2. Wird einer maximalen Grundfläche (gem. BauVVO) von 155 m² für jedes Wohnhaus zugestimmt?
3. Wird einer maximalen Geschossfläche (gem. BauNVO) von 290 m² für jedes Wohnhaus zugestimmt?
4. Wird einer maximalen Attikahöhe (Firsthöhe) von 8,30 m über Gelände zugestimmt - (wegen abfallendem Gelände)?
5. Wird der Lage der Gebäude zugestimmt -(außerhalb der Baugrenzen)?
6. Wird der Fällung des im Plan markierten Baumes (rot) zugestimmt)?

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Das 4.010 m² große Grundstück mit einem Baufenster soll geteilt werden und mit 2 zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit Flachdächern und den zugehörigen Garagen bebaut werden. Die beiden geplanten Häuser mit jeweils 155 m² Grund- und 290 m² Geschossfläche liegen teilweise außerhalb des überbaubaren Bereiches. Die festgesetzte max. Grundfläche von 200 m² und von max. 400 m² Geschossfläche für das Gesamtgrundstück wird mit 310 m² Grundfläche und 580 m² Geschossfläche überschritten.

Aufgrund der Vorgaben des Bauausschusses wurden Befreiungen von den Grundflächen und Geschossflächen bei Teilung von Grundstücken bisher nur für eine max. Grundfläche von max. zweimal 125 m² Grundfläche und max. einer Geschossfläche von zweimal 250 m² zugestanden.

Von Seiten der Verwaltung werden das Bauvorhaben und die erforderlichen Befreiungen nur unter der Voraussetzung befürwortet, dass die Grundfläche je Haus auf max. 125 m² und die Geschossfläche je Haus auf max. 250 m² reduziert wird, d.h. dem Bauvorhaben wird von Seiten der Verwaltung aufgrund der geplanten Grund- und Geschossfläche (310 m²/ 580 m²) in der jetzigen Form nicht zugestimmt.

Der Bauherr hat auf dem östlich angrenzenden Nachbargrundstück bereits zwei größere Gebäude verwirklichen können. Auch hier wurden Befreiungen gewährt. Auf dem hier zu behandelnden Baugrundstück ist eine Überschreitung der zugestandenen Befreiungen städtebaulich nicht vertretbar.

Die abschließende Stellungnahme zum Baumschutz lag zur Zeit der Fertigung der Ausschussvorlage noch nicht vor.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung:

Die Zustimmungen der angrenzenden Eigentümer von Fl.-Nrn. 1309, 1311 und 1310/3 liegen nicht vor.

Anlagen: Lageplan

III. Abstimmung

siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang