

**I. Vorlage**

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status	Ergebnis
Bau- und Werkausschuss	09.04.2014	öffentlich - Beschluss	

**Vorbescheid zum Neubau von drei Doppelhäusern an der Ganghofer Str., Fl.Nr. 725 Po, Bebauungsplan Nr. 271a**

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
<p><b>Anlagen:</b>  Ausschnitt aus dem Bebauungsplan 271a  Vorbescheid  Tektur zum Vorbescheid  Ansichten Doppelhaus</p>	

**Beschlussvorschlag:**

- I. Dem vorliegenden Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von drei Doppelhäusern auf dem Grundstück Flur Nr. 725 Poppenreuth an der Ganghofer Str. wird zugestimmt.  
II. Die notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 271 a bezüglich der Dachform und der Überschreitung der Baugrenzen sind zu erteilen.

**Sachverhalt:**

Das Grundstück Flur Nr. 725 Poppenreuth liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 271a. Dieser setzt für das Grundstück ein reines Wohngebiet, Baugrenzen, eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 fest (s. A.).

Für das o. g. Grundstück wurde der Stadt Fürth ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von drei Doppelhäusern (6 Doppelhaushälften) und einem Einfamilienhaus vorgelegt. Zur Genehmigung der beantragten Bauvorhaben hätte eine Abweichung von der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt werden müssen. Das vorgelegte Bauvorhaben unterschreitet die notwendigen Abstandsflächen; die Baugrenzen waren überschritten und anstelle des im Bebauungsplan festgesetzten Satteldaches sollten die Doppelhäuser mit einem Walmdach und das Einfamilienhaus mit einem Pultdach versehen werden.

Dieser Antrag auf Vorbescheid wurde im Baubeirat (25.11.13 BbR) und im Bau- und Werkausschuss (22.01.14 BWA) vorgestellt. Beide Gremien stimmten den notwendigen Abweichungen und Befreiungen nicht zu. In der Niederschrift zum BbR wurde dem Bauwerber anheimgestellt, durch den Verzicht auf das freistehende Einfamilienhaus eine lockerere

Verteilung der Doppelhäuser zu erreichen. Durch den Vorsitzenden des BWA wurde vorgeschlagen, mit dem Bauwerber entsprechende Verhandlungen aufzunehmen, um zu einer Genehmigungsfähigkeit des Antrages zu gelangen.

Diese Gespräche wurden zwischenzeitlich geführt; der Bauwerber hat mittlerweile einen überarbeiteten Antrag auf Vorbescheid (Tektur) vorgelegt. Hierbei wird entsprechend der Anregung des Baubeauftraggeber auf das Einfamilienhaus verzichtet und damit das Maß der baulichen Nutzung verringert (zul. GRZ 0,4, geplant GRZ 0,17). Die Dachlandschaft wurde beruhigt (nur noch eine Dachform - Walmdach); die Baugrenzen werden zur Straßenseite nur noch in einem sehr geringen Maß überschritten; die Abstandsflächen sind nunmehr eingehalten. Somit kann dem jetzt vorliegenden Antrag aus städtebaulicher Sicht zugestimmt werden und die noch notwendigen Befreiungen (Dachform, Überschreitung der Baugrenzen) können erteilt werden.

**Finanzierung:**

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten				
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten	€	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	€
Veranschlagung im Haushalt						
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Hst.	Budget-Nr.	im	<input type="checkbox"/> Vwhh	<input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:						

**Beteiligungen**

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Stadtplanungsamt**

Fürth, 02.04.2014

\_\_\_\_\_  
Unterschrift der Referentin bzw.  
des Referenten

Stadtplanungsamt Herr Hartmut Meyer	Telefon: (0911) 974-3320
--	-----------------------------