

Datum: 03.07.2008  
Amt: Ortsbauamt  
Verantwortlich: Schimmele, Ludwig  
Aktenzeichen: 632.21  
Vorgang:

Unterschrift

### **Beratungsgegenstand**

**Bauvoranfrage  
Breslauer Straße 94, Flst. 323/1  
Neubau einer Doppelgarage**

**Ausschuss für Technik und Umwelt 15.07.2008 öffentlich beschließend**

Anlagen:

Lageplan (Maßstab 1:500)  
Schnitt (Maßstab 1:100)

### **Finanzielle Auswirkungen:**

- / -

### **Beschlussvorschlag:**

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Die Gemeinde erteilt der vorliegenden Bauvoranfrage ihr Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.
3. Das Einvernehmen wird unter folgenden Auflagen
  - 3.1 Die Zufahrtsfläche zur Garage ist mit einem wasserdurchlässigen Belag (Rasenpflaster, offenporiger Pflasterbelag etc.) zu versehen. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein.
  - 3.2 Oberflächenwasser von privaten Grundstücken ist entsprechend der Abwassersatzung der Gemeinde auf dem Grundstück schadlos zu beseitigen und darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden. Entsprechende Entwässerungsrinnen sind herzustellen.
  - 3.3 Die Dachfläche der Garage ist mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
  - 3.4 Das Garagentor darf beim Öffnen oder Schließen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen. Das Tor ist mit einer vom Auto aus zu bedienenden Öffnungsautomatik zu versehen. Die Öffnungsautomatik ist ständig betriebsbereit zu unterhalten.

und unter folgenden Hinweisen

- 3.5 Sämtliche Kosten für Änderungsarbeiten im Bereich der Zufahrt sind vom Bauherrn zu tragen ( z.B. Bordsteinabsenkungen, Absenkung und Verstärkung des Gehweges unter Einhaltung des Regelprofils usw.).
- 3.6 Die Abgrenzung zwischen öffentlichem Verkehrsraum und Privatgrundstück im Bereich der Zufahrt muss aus Betoneinfassungssteinen oder ähnlichem nach Rücksprache mit dem Ortsbauamt hergestellt werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn
- 3.7 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
- 3.8 Vor Beginn und nach Abschluss der Baumaßnahme ist gemeinsam mit dem Ortsbauamt eine Begehung zur Beweissicherung und Bestandsaufnahme der öffentlichen Flächen im Bereich der Baumaßnahme durchzuführen.

erteilt.

### **Sachdarstellung:**

Im Rahmen einer Bauvoranfrage soll geklärt werden,

- ob auf dem Flst. 323/1 (Breslauer Straße 94) die Errichtung einer Doppelgarage im nördlichen Grundstücksteil möglich ist und
- ob eine Zufahrt über den an der Nordseite des Grundstücks liegenden Fußweg (Flst. 319) möglich ist.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des seit 11.04.1964 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Rißhalde – Änderung II“. Es verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Garagen sind nur an den im Bebauungsplan vorgesehenen Stellen zulässig,
- die geplante Garage liegt in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Bauverbot),
- die Zufahrt zur geplanten Garage ist nur über den an der Nordseite des Grundstückes liegenden Fußweg möglich.

Neben dem nichtqualifizierten Bebauungsplan „Rißhalde – Änderung II“ steht für die Beurteilung des geplanten Bauvorhabens der § 34 BauGB zur Verfügung. Danach muss sich ein Vorhaben u. a. hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Dabei kommt es in erster Linie darauf an, ob sich das Vorhaben in seiner geänderten Form in dem Rahmen bewegt, der in der näheren Umgebung anzutreffen ist.

Maßgebend ist der Bereich der Breslauer-/ Danziger Straße.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann nach § 31 Abs. 2 BauGB eine Befreiung erteilt werden, wenn die Abweichung neben der Würdigung nachbarlicher Interessen auch städtebaulich vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

Der Bauherr plant – wie in der Breslauer Straße bereits an anderen Stellen realisiert – den Bau einer Doppelgarage, um neben der sicheren Unterbringung von Fahrzeugen auch das bestehende Parkierungsproblem in der Breslauer Straße zu mildern.

Gegen den geplanten Neubau einer Doppelgarage werden keine Bedenken erhoben, weil

- im Bereich des Bebauungsplanes „Rißhalde – Änderung II“ bereits Nebengebäude (z. B. Garagen) im Bereich der Vorgarten-/ Bauverbotsflächen zugelassen wurden,
- der im Bebauungsplan „Rißhalde – Änderung II“ als Fußweg ausgewiesene Weg nicht entsprechend beschildert ist,
- der Fußweg bereits seit längerer Zeit als Zufahrt zum nördlichen Teil der Grundstücke der Breslauer Straße genutzt wird.

Aus der Sicht des Landratsamtes Esslingen – Baurechtsamt – ist nach einer telefonischen Auskunft der Neubau der geplanten Garage möglich, wenn

- so wenig Fläche wie möglich in Anspruch genommen wird,
- die Zufahrt wasserdurchlässig gestaltet wird,
- das Flachdach der Garage extensiv begrünt wird,
- die Verkehrsbehörde keine Einwände erhebt und
- die Gemeinde ihr Einvernehmen erteilt.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, das für die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Rißhalde – Änderung II“ notwendige Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB – unter Berücksichtigung der im Beschlussvorschlag aufgeführten Auflagen und Hinweisen – zu erteilen.