

Datum: 24.11.2008
Amt: Ortsbauamt
Verantwortlich: Hollatz, Angelika, Schimmele, Ludwig
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

**Weinbergstraße 51/1, Flurstück 2536 und 2535
- Neubau einer Doppelhaushälfte und zwei Doppelgaragen**

Ausschuss für Technik und Umwelt	02.12.2008	öffentlich	beschließend
---	-------------------	-------------------	---------------------

Anlagen:

Lageplan (M 1:500)
Ansicht Osten (M 1:100)
Ansicht Süden (M 1:100)
Schnitt Garage (M 1: 100)

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Für die notwendige Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Weinbergstraße Mitte“ wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs. 1 BauGB erteilt.
3. Das Einvernehmen wird unter folgenden Auflagen
 - 3.1 Die Zufahrtsflächen zu den Garagen sind 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 Dachflächen der Garagen sind mit einer intensiven Dachbegrünung zu versehen.

und unter folgenden Hinweisen
 - 3.4 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.).

- 3.5 Der Versiegelungsgrad der Stellplatzfläche ist durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, offener Pflasterbelag etc.) so gering wie möglich zu halten. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein.
- 3.6 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
- 3.7 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:

Beantragt wird die Baugenehmigung für den Neubau einer Doppelhaushälfte mit zwei Doppelgaragen auf den Flurstücken 2535 und 2536, Weinbergstraße 51/1.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des seit 26.11.2004 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Weinbergstraße - Mitte".

Es verstößt im folgenden Punkt gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Überschreiten der Baugrenze

- im Norden mit dem Gewölbekeller
- im Osten mit dem Erker
- im Süden mit beiden Doppelgaragen

Die beiden Überschreitungen der Baugrenze im Norden und Osten werden für vertretbar gehalten, zumal der Gewölbekeller durch seine erdüberdeckte Bauweise nicht wahrgenommen werden kann.

Die Überschreitung der Baugrenze bei der Gebäudestellung der beiden Doppelgaragen weicht erheblich von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in diesem Bereich ab. Vor den beiden Garagenkanten sollen weitere Stellplatzflächen geschaffen werden. Dies führt letztendlich zu der im Lageplan dargestellten Gebäudestellung. Unter Berücksichtigung der in der weiteren Nachbarschaft vorhandenen Bebauung kann aus städtebaulicher Sicht auch in diesem Punkt das Einvernehmen erteilt werden.

Für die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Weinbergstraße - Mitte" ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde nach § 36 Abs. 1 BauGB erforderlich.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, dem vorliegenden Bauantrag das Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB - unter Berücksichtigung der im Beschlussvorschlag aufgeführten Auflagen und Hinweise - zu erteilen.