

Datum: 26.02.2008
Amt: Ortsbauamt
Verantwortlich: Schimmele, Ludwig
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

**Bauvoranfrage
Paulinenstraße 11, Flst. 1014
- Neubau eines Wohnhauses**

Ausschuss für Technik und Umwelt 11.03.2008 öffentlich beschließend

Anlagen:

Lageplan (M 1:500)
Erdgeschoss (M 1:100)
Obergeschoss (M 1:100)
Ansicht Ost (M 1:100)
Ansicht Süd (M 1:100)
Straßenabwicklung (M verkleinert)

Finanzielle Auswirkungen:

- / -

Beschlussvorschlag:

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung und des Büros ARP, Stuttgart, vom 05.03.2008 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 Zufahrtsflächen zu den Garagen und zu den Stellplätzen 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 und des Verbindungsbaus sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

- 3.4 Der Versiegelungsgrad der Stellplatzflächen ist durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, offenporiger Pflasterbelag etc) so gering wie möglich zu halten. Der gesamte Aufbau muss wasser-durchlässig ausgebildet sein.

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.

erteilt:

Sachdarstellung:

Im Rahmen einer Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob auf dem Flst. 1014 (Paulinenstraße 11) der Anbau eines Einfamilienhauses mit Büro an das bestehende Gebäude Paulinenstraße 11 realisiert werden kann.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des seit 14.06.1968 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Karlstraße – 2. Änderung“. Es verstößt in folgenden Punkten gegen die Bestimmungen des Bebauungsplanes:

- Die Baugrenze nach § 23 BauNVO wird überschritten,
- Flächen für den Gemeinbedarf nach § 39 Abs. 1 Nr. 5 BauGB werden in Anspruch genommen.

Im Hinblick auf die prägnante Lage des Baugrundstückes in unmittelbarer Nachbarschaft zur Brühlhalle und dem Schulzentrum „Brühl“ wurde die Planung dem Büro ARP, Stuttgart, zur städtebaulichen Beurteilung vorgelegt.

Das Büro ARP, Stuttgart, kann der vorliegenden Planung zustimmen und führt im Einzelnen dazu aus:

- der vorgesehene Neubau stellt einen Abschluss des Bauquartiers Paulinenstraße nach Süden zum Vorfeld der Brühlhalle hin dar,
- zur Brühlhalle wird ausreichender Abstand gehalten,
- die Bebauung ordnet sich in Proportion und Höhe in die Umgebung ein (Satteldach, Traufhöhe 6,0 m, 2 Vollgeschosse).

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