

Datum: 03.07.2012  
Amt: Ortsbauamt  
Verantwortlich: Hollatz, Angelika  
Aktenzeichen:  
Vorgang:

Unterschrift

**Beratungsgegenstand**

**Bauantrag  
Geishaldenweg 19, Flst.1606/2  
- Einbau Dachgaube, Errichtung Carport und Einbau Kaminofen**

**Ausschuss für Technik und Umwelt 17.07.2012 öffentlich beschließend**

Anlagen:

Lageplan (M 1 : 500)  
Schnitt A-A (M verkleinert)  
Ansicht Nord-Ost (M verkleinert)  
Ansichten (M verkleinert)

**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 Festsetzungen des Bebauungsplanes „Geishaldenweg – Lützelbachstraße“ wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB erteilt.
3. Das Einvernehmen wird unter Berücksichtigung der folgenden Auflage
  - 3.1 Die Entwässerung des Carports ist wie im Entwässerungsplan dargestellt anzuschließen. Es darf kein Oberflächenwasser vom Privatgrundstück in die öffentlichen Flächen abfließen.

und unter Berücksichtigung der folgenden Hinweise

- 3.2 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.).

- 3.3 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.
- 3.4 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
- 3.5 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 Einbau einer Dachgaube, die Errichtung eines Carports und den Einbau eines Kaminofens im Geishaldenweg 19.

Maßgebend für die Beurteilung des Bauantrages sind die Bestimmungen des Bebauungsplanes „Geishaldenweg – Lützelbachstraße“ vom 18.12.1959 und auf Grund der Tatsache, dass es sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs.3 BauGB handelt, die Bestimmungen des § 34 BauGB.

Danach ist ein Bauvorhaben dann zulässig, wenn es sich unter anderem nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Maßgebend ist der Bereich des Geishaldenwegs und der Lützelbachstraße.

Der Bauherr beabsichtigt, im Dachgeschoss vorhandene Flächen sinnvoller und intensiver zu nutzen. Die Räumlichkeiten ( Zimmer und Bad) sollen durch den Einbau der Dachgaube den heutigen Anforderungen an eine entsprechende Wohnqualität angepasst werden.

Dabei bleibt das Gebäude Geishaldenweg 19, das nach dem Einbau der Dachgaube entsteht, im Rahmen dessen, was in diesem Bereich nach § 34 BauGB städtebaulich vertretbar ist und auf benachbarten Gebäuden bereits realisiert wurde.

Für die Abweichung von den Bestimmungen des Bebauungsplanes „Geishaldenweg – Lützelbachstraße“ im Hinblick auf den Bau des Carports in der vorgeschriebenen Vorgartenfläche ist außerdem eine Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde erforderlich.

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 Geishaldenweg ist sehr eng mit äußerst wenig Parkmöglichkeiten entlang der Straße. Daher ist es unumgänglich notwendige Stellplätze auf dem eigenen Grundstück zu schaffen. Aufgrund der topografischen Verhältnisse ist der Bau des Carports nur direkt an der Straße sinnvoll.

Aus Sicht der Verwaltung sind davon weder nachbarliche Interessen noch die Grundzüge der Planung betroffen und auch städtebaulich ist die Abweichung vertretbar.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, dem vorliegenden Bauantrag das Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB zu erteilen.