

Datum: 04.09.2012  
Amt: Ortsbauamt  
Verantwortlich: Laib, Ulrike  
Aktenzeichen: 632.21  
Vorgang:

Unterschrift

**Beratungsgegenstand**

**Bauantrag  
Katharinenstraße 22, Flst. 1077/20  
- Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, Stellplatz und Abstellraum**

**Ausschuss für Technik und Umwelt 18.09.2012 öffentlich beschließend**

Anlagen:

Lageplan (M 1 : 500)  
Grundriss EG (M 1 : 100)  
Grundriss OG (M 1:100)  
Schnitt (M 1:100)

**Finanzielle Auswirkungen:**

- / -

**Beschlussvorschlag:**

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Für die notwendigen Befreiungen nach § 31 Abs.2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Fürstenstraße“ wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB erteilt.
3. Das Einvernehmen wird unter Berücksichtigung der folgenden Auflagen
  - 3.1 Oberflächenwasser darf nicht über die Ortskanalisation der Sammelkläranlage zugeleitet werden, sondern muss einer Versickerungsanlage auf dem Grundstück zugeführt werden. Dabei sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Fürstenstraße“ und des Merkblattes „Versickerung des Niederschlagswassers im Baugebiet Fürstenstraße“ entsprechend zu beachten.
  - 3.2 Die Zufahrtsfläche zur Garage und der Stellplatz sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (Rasenpflaster, offenporiger Pflasterbelag etc.) zu versehen. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein
  - 3.3 Drainage- und Grundwasser darf nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden.

- / -

3.4 Die Dachfläche des Carports ist mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

und unter Berücksichtigung der folgenden Hinweise

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:**

Beantragt wird die Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, Stellplatz und Abstellraum.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des seit 03.08.2007 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Fürstenstraße“.

Es verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit dem Stellplatz und der Terrasse.
- Bau einer Nebenanlage mit dem Abstellraum.

Grundlage für die Beurteilung des deshalb notwendigen Befreiungsantrages ist der seit 03.08.2007 rechtskräftige Bebauungsplan „Fürstenstraße“. 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.

Im Zusammenhang mit dem Anlegen eines Stellplatzes auf der Zufahrt zur Garage und des Anlegen einer Terrasse mit einer Größe von ca.6 m<sup>2</sup> sowie dem Bau eines Abstellraumes von 6,7 m<sup>2</sup> sind weder nachbarliche Interessen noch die Grundzüge der Planung betroffen.

Aus städtebaulicher Sicht ist weder gegen den Abstellraum, den Stellplatz noch gegen die Terrasse, die nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche herzustellen ist, nichts einzuwenden.

Für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Fürstenstraße“ 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, das für die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Fürstenstraße“ notwendige Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB – unter Berücksichtigung der im Beschlussvorschlag aufgeführten Auflagen und Hinweise – zu erteilen.