

Datum: 02.12.2013  
Amt: Ortsbauamt  
Verantwortlich: Laib, Ulrike  
Aktenzeichen: 632.203  
Vorgang:

Unterschrift

**Beratungsgegenstand**

**Kenntnisgabeverfahren nach § 51 LBO**

**Bismarckstraße Flst. 2084**

- Errichtung von 4 Wohn- / Geschäftshäusern mit Tiefgarage und 2 Stellplätzen
- Antrag auf Ausnahme und Befreiung

<b>Gemeinderat</b>	<b>10.12.2013</b>	<b>öffentlich</b>	<b>beschließend</b>
--------------------	-------------------	-------------------	---------------------

Anlagen:  
Lageplan, M 1:500  
Grundriss EG, M verkleinert  
Schnitt A-A, M verkleinert  
Ansicht Nord Haus 4 und 4/1, M verkleinert

**Finanzielle Auswirkungen:**

- / -

**Kommunikation Priorität E:**

- / -

**Beschlussvorschlag:**

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Für die notwendigen Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 Abs.1 und 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Bismarckstraße Flst.2084“ wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB erteilt.
3. Das Einvernehmen wird unter Berücksichtigung der folgenden Auflagen
  - 3.1 Oberflächenwasser von privaten Grundstücken ist entsprechend der Abwassersatzung der Gemeinde auf dem Grundstück schadlos zu beseitigen und darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden.
  - 3.2 Drainage- und Grundwasser darf nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden.

3.3 Die Stellplatzflächen und die Zufahrtsfläche zur Tiefgarage sind mit einem wasserdurchlässigem Belag (z.B. Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig sein.

und unter Berücksichtigung der folgenden Hinweise

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 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.

3.6 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:**

Im Kenntnissgabeverfahren sollen auf dem Flurstück 2084, Bismarckstraße, vier Wohn- und Geschäftshäuser mit Tiefgarage (27 Stellplätze) und zwei Stellplätzen errichtet werden.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des seit 15.11.2013 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bismarckstraße Flst.2084“ in einem als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) festgesetzten Bereich. Es verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit der Tiefgarage, den beiden Stellplätzen, teilweise mit den Balkonen des OG und teilweise der nördliche Dachvorsprung.
- Der westliche Dachvorsprung an der Bismarckstraße ragt in die öffentliche Fläche.
- Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ, zulässiges Maß der baulichen Nutzung) von 0,5 um 1 m<sup>2</sup>.

Grundlage für die Beurteilung des deshalb notwendigen Antrages auf Ausnahme / Befreiung ist der seit 15.11.2013 rechtskräftige Bebauungsplan „Bismarckstraße Flst.2084“.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können nach § 31 Abs.1 BauGB solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

Dabei handelt es sich um die Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche durch die Tiefgarage, den beiden Stellplätzen, den Balkonen und des Dachvorsprungs.

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

Im Zusammenhang mit dem in die öffentliche Fläche ragenden Dachvorsprung und der geringfügigen Überschreitung der GRZ sind weder nachbarliche Interessen noch die Grundzüge der Planung betroffen. Auch aus städtebaulicher Sicht ist dagegen nichts einzuwenden.

Für die Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Bismarckstraße Flst. 2084“ ist eine Zulassung nach § 31 Abs.1 BauGB und 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 notwendige Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB zu erteilen.