

Datum: 04.02.2013
Amt: Ortsbauamt
Verantwortlich: Laib, Ulrike
Aktenzeichen: 632.203
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Kenntnisgabeverfahren nach § 51 LBO

Katharinenstraße 19, Flst.1084/13

- Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 WE, Carport mit 4 PKW Stellplätzen und 4 PKW Stellplätze**
- Antrag auf Befreiung**

Ausschuss für Technik und Umwelt 19.02.2013 öffentlich beschließend

Anlagen:

- Lageplan (M 1:500)
- Grundriss EG (M verkleinert)
- Dachaufsicht (M verkleinert)
- Schnitt (M 1:100)
- Ansicht Nord (M 1:100)
- Ansicht Ost (M 1:100)
- Ansicht Süd (M 1:100)
- Ansicht West (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 „Christofstraße/Stuttgarter Straße – Abschnitt West 2“ 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 „Christofstraße/Stuttgarter Straße – Abschnitt West 2“ und des Merkblattes „Versickerung des Niederschlagwassers im Baugebiet Fürstenstraße“ entsprechend zu beachten.

3.2 Die Zufahrtsfläche zum Carport und zu den Stellplätzen ist mit einem wasserdurchlässigem 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 Regelpfils 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:

Im Kenntnissgabeverfahren soll auf dem Flst. 1084/13, Katharinenstraße 19, ein Mehrfamilienwohnhaus mit Carport und Stellplätzen errichtet werden.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des seit 06.02.2009 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Christofstraße/Stuttgarter Straße – Abschnitt West 2“ in einem als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzten Bereich. Es verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Teil der Stellplätze und des Carports, der Ostseite des Hauses und einem Teil der Balkone/Terrasse.
- Überschreitung der GRZ (Grundflächenzahl = Flächenanteil eines Baugrundstücks der überbaut werden darf).

Grundlage für die Beurteilung des deshalb notwendigen Befreiungsantrages ist der seit 06.02.2009 rechtskräftige Bebauungsplan „Christofstraße/Stuttgarter Straße - Abschnitt West 2“.

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 der Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche durch einen Teil der Stellplätze und des Carports, der Ostseite des Hauses und einem Teil der Balkone / Terrassen sowie der Überschreitung der Grundflächenzahl sind weder nachbarliche Interessen noch die Grundzüge der Planung betroffen.

Auch aus städtebaulicher Sicht ist dagegen nichts einzuwenden.

Für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Christofstraße/Stuttgarter Straße – Abschnitt West 2“ 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 Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Christofstraße/Stuttgarter Straße – Abschnitt West 2“ notwendige Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB zu erteilen.