Reichenbach an der Fils **Gemeinderatsdrucksache 037/2013**

Datum: 18.03.2013 Unterschrift
Amt: Ortsbauamt
Verantwortlich: Laib, Ulrike
Aktenzeichen: 632.203
Vorgang:

Beratungsgegenstand

Kenntisgabeverfahren nach § 51 LBO
Katharinenstraße 13, Flst. 1077/35
- Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport
- Antrag auf Befreiung

Ausschuss für Technik und Umwelt 09.04.2013 öffentlich beschließend

Anlagen:
Lageplan (M1 : 500)
Grundriss EG (M 1 : 100)
Schnitt A-A (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 Niederschlagwassers im Baugebiet Fürstenstraße“ entsprechend zu beachten.

   3.2 Die Zufahrtsfläche zur Garage 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. Bordsteinabsenkung, 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.

4. Die Befreiung wegen der Überschreitung der Erdgeschossfußbodenhöhe wird nur für die Höhe dieses Bauvorhabens erteilt. Die Befreiung gilt **nicht** für die Gebäudehöhe.

Sachdarstellung:

Im Kenntnisgabeverfahren soll auf dem Flst.1077/35, Katharinenstraße 13, ein Einfamilienhaus mit Carport errichtet werden.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des seit 03.08.2007 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Fürstenstraße“ 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 dem Dachvorsprung, dem Vorbau, der Terrasse und dem Carport.
- Überschreitung der Erdgeschossfußbodenhöhe um 40 cm.

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 Abweichungen neben der Würdigung nachbarlicher Interessen auch städtebaulich vertretbar sind und die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

Im Zusammenhang mit dem Anlegen einer Terrasse und eines Carports, der geringfügigen Überschreitung der Baugrenze durch Dachvorsprung und Vorbau sowie der Überschreitung der Erdgeschossfußbodenhöhe 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 „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 zu erteilen.