Datum: 18.11.2013
Amt: Ortsbauamt
Verantwortlich: Laib, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bauantrag

Lützelbachstraße 12, Flst. 1599/3

- Um- und Anbau bestehendes Gebäude, Anlegen einer Stellplatzfläche

Ausschuss für Technik und Umwelt 03.12.2013 öffentlich beschließend

Anlagen:

Lageplan, M 1:500

Ansicht Süd, M 1:100

Schnitt A-A, M 1:100

Finanzielle Auswirkungen:

- / -

Kommunikation Priorität E : ./.

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 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. Entsprechende Entwässerungsrinnen sind herzustellen.
 - 3.2 Der Versiegelungsgrad der Stellplatzfläche ist durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, offenporiger Pflasterbelag etc.) so gering wie möglich zu halten. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein.
 - 3.3 Drainage- und Grundwasser darf nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden.

und unter Berücksichtigung der folgenden Hinweise

- 3.4 Sämtliche Kosten für Änderungsarbeiten im Bereich der Zufahrt sind vom Bauherrn zu tragen (z.B. Bordsteinabsenkung 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:

Beantragt wird die Baugenehmigung für den Um- und Anbau des Wohnhauses sowie für das Anlegen eines Stellplatzes auf dem Flurstück 1599/3, Lützelbachstraße 12.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des seit 18.12.1959 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Geishaldenweg – Lützelbachstraße“. Es verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- 3 geschossige Bauweise statt 2 geschossig.
- Dachneigung 38° statt 28°.
- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit dem Stellplatz.

Das Anlegen von Stellplätzen bis 50 m² Nutzfläche je Grundstück im Innenbereich ist nach § 50 Abs.1 Anhang Nr. 11b der LBO grundsätzlich verfahrensfrei. Eine baurechtliche Genehmigung ist nicht erforderlich. Nach § 50 Abs.5 LBO müssen aber verfahrensfreie Vorhaben, ebenso wie genehmigungspflichtige, den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

Grundlage für die Beurteilung des deshalb notwendigen Befreiungsantrages ist der seit 18.12.1959 rechtskräftige Bebauungsplan „Geishaldenweg – Lützelbachstraße“. 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.

Neben dem nicht qualifizierten Bebauungsplan „Geishaldenweg – Lützelbachstraße“ steht für die Beurteilung des geplanten Bauvorhabens § 34 BauGB zur Verfügung.

Danach muss sich ein Vorhaben u.a. hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Dabei kommt es in erster Linie darauf an, ob sich das Vorhaben in seiner geänderten Form in dem Rahmen bewegt, der in der näheren Umgebung anzutreffen ist.

Maßgebend für die Beurteilung ist der Bereich des Geishaldenweges und der Lützelbachstraße.

Der Bauherr beabsichtigt durch die Um- und Anbauten das bestehende Wohnhaus seniorengerecht zu gestalten. Mit der geplanten Dachaufstockung wird im Dachraum zusätzlicher Wohnraum geschaffen.

Dabei bleibt das Gebäude Lützelbachstraße 12, das nach den Um- und Anbau entsteht, im Rahmen dessen, was in diesem Bereich nach § 34 BauGB städtebaulich vertretbar ist.

Für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Geishaldenweg – Lützelbachstraße“ 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, dem vorliegenden Bauantrag das Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB – unter Berücksichtigung der im Beschlussvorschlag aufgeführten Auflagen und Hinweise – zu erteilen.