

Datum: 03.02.2014  
Amt: Ortsbauamt  
Verantwortlich: Laib, Ulrike  
Aktenzeichen: 632.203  
Vorgang:

Unterschrift

**Beratungsgegenstand**

**Kenntnisgabeverfahren nach § 51 LBO  
Katharinenstraße 21, Flst. 1077/30  
- Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Garage und Stellplatz  
- Antrag auf Befreiung**

**Ausschuss für Technik und Umwelt 18.02.2014 öffentlich beschließend**

Anlagen:  
Lageplan, M 1:500  
Grundriss UG, M 1:100  
Grundriss EG, M 1:100  
Schnitt, M 1:100  
Ansicht Süd / Ansicht Nord, M 1:100

**Finanzielle Auswirkungen:**

- / -

**Kommunikation Priorität E:**

Kommunikation erfolgt nicht.

**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 zugeführt 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 Der Stellplatz und die Zufahrtsfläche zur Garage 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 der Garage 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.

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

### **Sachdarstellung:**

Im Kenntnissgabeverfahren soll auf dem Flst. 1077/30, Katharinenstraße 21, ein Zweifamilienwohnhaus mit Garage und Stellplatz 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:

- Überschreitung der Erdgeschossfußbodenhöhe.
- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit der Terrasse, den Dachvorsprüngen und der Garage.

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.

Die Überschreitung der Erdgeschossfußbodenhöhe und die Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche durch die Terrasse, den Dachvorsprüngen und die Garage sind städtebaulich vertretbar und dadurch werden weder nachbarliche Interessen noch die Grundzüge der Planung berührt.

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 notwendige Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB zu erteilen.