

Datum: 04.02.2014
Amt: Ortsbauamt
Verantwortlich: Laib, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

**Bauantrag
Am Schönblick 17, Flst. 2321
- Neubau eines 2-Familienhauses mit Doppelgarage und Stellplatz**

Ausschuss für Technik und Umwelt 18.03.2014 öffentlich beschließend

Anlagen:
Lageplan, M 1:500
Grundriss Erdgeschoss, M verkleinert
Schnitt A-A, M 1:100
Ansicht Nord, M verkleinert
Ansicht Ost, M verkleinert
Ansicht Süd, M verkleinert
Ansicht West, M 1:100

Finanzielle Auswirkungen:

- / -

Kommunikation Priorität E: - / -

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 „Unterer Siegenberg – 1.Abschnitt“ wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB erteilt.
3. Das Einvernehmen wird unter Berücksichtigung der folgenden Auflagen
 - 3.1 Die Zufahrtsflächen zu den Garagen und dem Stellplatz sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (Rasenpflaster, offenporiger Pflasterbelag etc.) zu versehen. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein.
 - 3.2 Der Versiegelungsgrad der Stellplatzfläche ist durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen so gering wie möglich zu halten. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein.

- / -

- 3.3 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.
- 3.4 Drainage- und Grundwasser darf nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden.
- 3.5 Es ist sicherzustellen, dass trotz der Überbauung keine Lasten auf den öffentlichen Abwasserkanal einwirken können.
- 3.6 Die Dachflächen der Garage und des Hauses sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

und unter Berücksichtigung der folgenden Hinweise

- 3.7 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.).
- 3.8 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.
- 3.9 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
- 3.10 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.
- 3.11 Nach Fertigstellung der Baumaßnahme ist auf Kosten der Bauherren eine Kanalbefahrung vorzunehmen. Dadurch soll sichergestellt werden, dass durch die Baumaßnahme keine Schäden am öffentlichen Abwasserkanal entstanden sind. Die Untersuchung vor Baubeginn wird zu Lasten der Gemeinde durchgeführt.

erteilt.

Sachdarstellung:

Beantragt wird die Baugenehmigung für den Neubau eines 2 – Familienhauses mit Doppelgarage und Stellplatz.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des seit 30.07.1999 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Unterer Siegenberg – 1. Abschnitt“. Es verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit dem Stellplatz.
- Pultdach mit 3% Neigung anstatt geneigten Dach.
- Traufhöhe bergseits 5,65 m statt 3,5m, talseits 9,4 m statt 6,5 m.
- Grundflächenzahl von 0,25 (Maß der baulichen Nutzung) wird um 16 m² überschritten.
- Abwasserleitungsrecht wird mit der Doppelgarage überbaut.

Grundlage für die Beurteilung der deshalb notwendigen Befreiungen ist der seit 30.07.1999 rechtskräftige Bebauungsplan „Unterer Siegenberg – 1.Abschnitt“. 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.

Geplant ist auf diesem Grundstück ein modern gestaltetes Wohnhaus mit Pultdach. Diese Bauweise bedingt die Verstöße gegen die im Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhen.

Das geplante Gebäude bildet den städtebaulich-räumlichen Abschluss am Ende der Straße „Am Schönblick“. Die ausgewogene Gestaltung des Gesamtbaukörpers integriert sich in die umgebende Bebauung. Die Pultdachform als modernes Stilmittel setzt hierbei einen positiven städtebaulichen Akzent, der im Bereich des unteren Siegenberg in ähnlicher Weise im Bestand vorhanden ist.

Durch diese Planung werden weder nachbarliche Interessen noch die Grundzüge der Planung berührt.

Für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Unterer Siegenberg – 1.Abschnitt“ 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.