

Datum: 07.01.2014
Amt: Ortsbauamt
Verantwortlich: Laib, Ulrike
Aktenzeichen: 632.203
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

**Kenntnisgabeverfahren nach § 51 LBO
Siegenbergstraße, Flst. 2543/2
- Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage
- Antrag auf Befreiung**

Ausschuss für Technik und Umwelt 14.01.2014 öffentlich beschließend

Anlagen:

Lageplan, M 1:500
Grundriss EG, M verkleinert
Schnitt, M verkleinert
Ansicht Süden und Osten, M verkleinert

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 „Siegenhof“ 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 Die Zufahrtsfläche zur Garage ist mit wasserdurchlässigen Belägen (Schotterrasen, Rasenpflaster, offenporiger Pflasterbelag etc.) auszuführen. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet werden.
 - 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, Absenkung 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:

Im Kenntnissgabeverfahren soll auf dem Flurstück 2543/2, Siegenbergstraße, ein Einfamilienhaus mit Garage errichtet werden.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des seit 29.07.2005 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Siegenhof“ 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 an der Nordseite und der Stützmauer.

Grundlage für die Beurteilung des deshalb notwendigen Befreiungsantrages ist der seit 29.07.2005 rechtskräftige Bebauungsplan „Siegenhof“.

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.

Der Dachvorsprung wurde aus gestalterischen Gründen umlaufend geplant. Er ist ein untergeordnetes Bauteil. Die Stützmauer entlang der Grundstücksgrenze soll es ermöglichen, den Garten so eben wie möglich zu gestalten. Dadurch werden weder nachbarliche Interessen noch die Grundzüge der Planung berührt.

Auch aus städtebaulicher Sicht ist dagegen nichts einzuwenden.

Für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Siegenhof“ 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 notwendige Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB zu erteilen.