

Datum: 07.01.2014

Unterschrift

Amt: Ortsbauamt

Verantwortlich: Laib, Ulrike

Aktenzeichen: 632.21

Vorgang: ATU-Sitzung (ö) vom 03.12.2013, Drucksache-Nr. 154/2013

Beratungsgegenstand

Bauantrag

Lützelbachstraße 12, Flst. 1599/3

- Um- und Anbau bestehendes Gebäude, Anlegen einer Stellplatzfläche

Ausschuss für Technik und Umwelt 14.01.2014 öffentlich beschließend

Anlagen:

Lageplan, M 1:500

Straßenansicht, M verkleinert

Schnitt AA, M verkleinert

Grundriss UG/Entwässerung, M verkleinert

Grundriss DG, 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 „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 Fläche 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:

- 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 Nr.11b LBO grundsätzlich verfahrensfrei. 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 mit der geplanten Dachaufstockung zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Die Aufstockung ist kein Vollgeschoss, da die Grundfläche des obersten Geschosses weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses beträgt. Auch in der näheren Umgebung gibt es 3-geschossige Häuser. Die vom Geometer angefertigte Straßenansicht zeigt, dass das nach den Um- und Anbauten entstehende Haus sich hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung harmonisch in die Lützelbachstraße einfügt. 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 „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 des Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB zu erteilen.