

Datum: 14.10.2014
Amt: Ortsbauamt
Verantwortlich: Laib, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bauantrag
Weinbergstraße 36, Flst. 314
- Abriss eines Wohnhauses
- Neubau Wohnhaus mit Carport und Stellplatz

Ausschuss für Technik und Umwelt 11.11.2014 öffentlich beschließend

Anlagen:
Lageplan, M 1:500
Grundriss UG, M verkleinert
Grundriss EG, M verkleinert
Grundriss DG, M verkleinert
Schnitt B-B, M verkleinert
Ansicht Nord, Straßenabwicklung, M verkleinert
Ansicht Ost, M verkleinert
Ansicht Süd, M verkleinert
Ansicht West, M verkleinert

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 „Rißhalde“ 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 Zufahrts- und 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.

3.4 Die Dachfläche des Carports 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. Bordsteinabsenkung, 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.

Sachdarstellung:

Beantragt wird die Baugenehmigung für den Neubau eines Wohnhauses mit Carport und Stellplatz auf dem Flurstück 314, Weinbergstraße 36.

Der Abbruch des bestehenden Wohnhauses Weinbergstraße 36 ist nach § 50 Abs.3 LBO verfahrensfrei.

Die Teilung des Grundstücks ist ein separates Verfahren.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des seit 22.12.1962 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Rißhalde“. Es verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme der Vorgartenfläche mit dem Carport und dem Stellplatz.
- Balkon ragt in den Bauverbotsbereich.
- Dachvorsprung bis 50 cm statt lt. Bebauungsplan bis 40 cm.
- Gebäudeform soll Rechteck, etwa im Verhältnis 2:3 sein, die Mindestfrontlänge soll 11 m betragen, lt. Bebauungsplan. Die Frontlänge des Neubaus ohne Carport ist 10,5 m und der Neubau hat kein Verhältnis von 2:3.
- Kniestock an der Nordseite 0,8 m, an der Südseite 1,9 m statt lt. Bebauungsplan 0,25 m.
- Mindestseitenabstand zwischen den Gebäuden, lt. Bebauungsplan, 8 m.
- Mindestgrenzabstand je 4 m lt. Bebauungsplan.

Grundlage für die Beurteilung der deshalb notwendigen Befreiungen ist der seit 22.12.1962 rechtskräftige Bebauungsplan „Rißhalde“. 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 „Rißhalde“ 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.

Die geplante Teilung des Grundstücks führt dazu, dass sowohl der Seiten- als auch der Grenzabstand nicht eingehalten werden kann. Nach der Teilung und wenn das neue Grundstück auch bebaut wird, wird der Abstand zwischen den Gebäuden 5m statt 8m betragen. Der östliche Grenzabstand des Neubaus zur geplanten Grundstücksgrenze beträgt 2,5 m statt 4 m. Dies ist von den Eigentümern so gewünscht. Dadurch wird die nachverdichtende Bebauung des Grundstücks mit 2 Einzelhäusern ermöglicht.

In der Straßenabwicklung ist ersichtlich, dass das geplante Wohnhaus sich umgebungscharakteristisch in das Straßenbild der Weinbergstraße einfügt.

Die oben genannten Verstöße sind städtebaulich vertretbar und dadurch werden weder nachbarliche Interessen noch die Grundzüge der Planung berührt.

Für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Rißhalde“ 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.