Datum: 14.10.2014
Amt: Ortsbauamt

Unterschrift

Verantwortlich: Laib, Ulrike

Aktenzeichen: 632.21

Vorgang: ATU-Sitzung (ö) vom 15.07.2008 – Drucksache-Nr. 096/2008

Beratungsgegenstand

**Bauantrag
Breslauer Straße 94, Flst. 323/1
- Errichtung Garage**

Ausschuss für Technik und Umwelt 11.11.2014 öffentlich beschließend

Anlagen:

Lageplan, M 1:500

Lageplan Planung 2008, M 1:500

Grundriss EG, M verkleinert

Schnitt A-A, Ansicht Nord und Süd, 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 „Rißhalde – Änderung II“ 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 Zufahrtsfläche 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 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. 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 das Errichten einer Garage auf dem Flurstück 323/1, Breslauer Straße 94.

Im Rahmen einer Bauvoranfrage wurde im Jahr 2008 bereits die Zufahrt über den an der Nordseite des Grundstücks angrenzenden öffentlichen Weg und die Inanspruchnahme der Vorgartenfläche geklärt. Die Garage war seinerzeit im nordwestlichen Bereich des Flurstücks geplant.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des seit 11.04.1964 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Rißhalde – Änderung II“. Es verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme der Vorgartenfläche.
- Garagen sind nur an den im Bebauungsplan vorgesehenen Stellen zulässig.

Neben dem nicht qualifizierten Bebauungsplan „Rißhalde – Änderung II“ steht für die Beurteilung des Bauvorhabens § 34 BauGB zur Verfügung. Danach ist ein Vorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Maßgebend ist der Bereich der Breslauer- /Danziger Straße.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann nach § 31Abs.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.

Wie bereits bei der seinerzeit nordwestlich geplanten Garage bestehen auch bei der jetzt an der östlichen Grundstücksgrenze geplanten Garage keine Bedenken.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, das für die Abweichungen notwendige Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB zu erteilen.

Das geplante Bauvorhaben verstößt auch gegen die Waldabstandsbestimmungen von § 4 Abs.3 LBO:

- Bauliche Anlagen müssen von Wäldern mindestens 30 m entfernt sein.

Die geplante Garage wird in einem Abstand von 18 m zur nördlichen Grenze des Weges, Flst.319, errichtet.

Bauliche Anlagen mit einem geringeren Waldabstand als 30 m können nur mit einer Haftungsverzichtserklärung errichtet werden.

Im Jahr 2009 wurde dem Bauherrn von der Forstverwaltung und der Baurechtsbehörde mitgeteilt, dass die Haftungsverzichtserklärung bei einem Mindestabstand von 18 m zur nördlichen Grenze des Weges Flst.319, nicht mehr gefordert wird.