

Datum: 21.05.2014
Amt: Ortsbauamt
Verantwortlich: Laib, Ulrike
Aktenzeichen: 632.203
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Kenntnisgabeverfahren nach § 51 LBO

Siegenbergstraße 61, Flst. 2543

- **Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Fertiggarage, Carport und Geräteraum**
- **Antrag auf Befreiung**

Ausschuss für Technik und Umwelt 08.07.2014 öffentlich beschließend

Anlagen:

Lageplan, M 1:500

Grundriss EG, M verkleinert

Schnitt, M 1:100

Ansicht Osten und Norden, M verkleinert

Ansicht Westen und Süden, 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 „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 und zum Carport sind 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.

3.4 Die Dachfläche der Garage und des Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

3.5 Auf dem Baugrundstück ist je angefangene 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ein mittelkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

und unter Berücksichtigung der folgenden Hinweise

3.6 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.).

3.7 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.

3.8 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.

3.9 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.

4. Die Befreiung wegen der Überschreitung der Erdgeschossfußbodenhöhe gilt nicht für die Überschreitung der Gesamtgebäudehöhe.

Sachdarstellung:

Im Kenntnissgabeverfahren soll auf dem Flurstück 2543, Siegenbergstraße 61, ein Einfamilienwohnhaus mit Fertigarage, Carport und Geräteraum 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, der Carportvorderkante, der Garage und dem Balkon mit Treppe an der Südseite.
- Überschreitung der Erdgeschossfußbodenhöhe.
- Bebauung des Grundstücks mit einem Einzelhaus anstatt Doppelhaus.

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.

Die abweichende Bebauung der Grundstücke mit Einzelhäusern entspricht dem Wunsch der Bauherren und wurde im Vorfeld mit der Bauaufsichtsbehörde so besprochen. Der Dachvorsprung ist ein untergeordnetes Bauteil. Die zur Straße hin geplante Garage und der Carport, bedingt durch die Hanglage, sind auch bei den Nachbarhäusern zu finden. Durch die Überschreitung der Erdgeschossfußbodenhöhe und die geringfügige Baugrenzen Überschreitung des Balkons 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.