

Datum: 25.03.2014
Amt: Ortsbauamt
Verantwortlich: Laib, Ulrike
Aktenzeichen: 632.203
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

**Kenntnisgabeverfahren nach § 51 LBO
Siegenbergstraße 67, Flst. 2540
- Wohnhausneubau mit Garage
- Antrag auf Befreiung**

Ausschuss für Technik und Umwelt 29.04.2014 öffentlich beschließend

Anlagen:
Lageplan, M 1:500
Grundriss EG, M 1:100
Querschnitt, M 1:100
Ansicht West und Nord, M verkleinert
Ansicht Ost und Süd, 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 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.

3.4 Die Dachfläche der Garage ist 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.

Sachdarstellung:

Im Kenntnissgabeverfahren soll auf dem Flurstück 2540, Siegenbergstraße 67, ein Wohnhaus 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 der Garagenvorderkante, der Eingangsüberdachung und des Hauptdachüberstandes.
- Abweichende Gestaltung der straßenseitigen Gaube.

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 etwas zur Straße hin versetzte Garage, bedingt durch die Hanglage, ist auch bei den Nachbarhäusern zu finden. Die Eingangsüberdachung und der Dachüberstand sind untergeordnete Bauteile. Um das Dachgeschoss nutzen zu können ist die, im Vergleich zum Nachbarhaus, größere Gaube notwendig. Aus städtebaulicher Sicht ist nichts einzuwenden, es werden weder nachbarliche Interessen noch die Grundzüge der Planung berührt.

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.