

Datum: 30.06.2014
Amt: Ortsbauamt
Verantwortlich: Laib, Ulrike
Aktenzeichen: 632.203
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Kenntnisgabeverfahren nach § 51 LBO
Römerweg 7, Flst. 68
- Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage
- Antrag auf Befreiung

Ausschuss für Technik und Umwelt	08.07.2014	öffentlich	beschließend
---	-------------------	-------------------	---------------------

Anlagen:
Lageplan, M 1.500
Grundriss EG, M verkleinert
Grundriss OG, M verkleinert
Schnitt, M verkleinert
Ansicht Ost, M verkleinert
Ansicht 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 „Am Reichenbach“ wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs. 1 BauGB erteilt.
3. Das Einvernehmen wird unter Berücksichtigung der folgenden Auflagen
 - 3.1 Oberflächenwasser von befestigten Flächen, Dächern, Balkonen, Terrassen und Nebenanlagen sind auf den Grundstücken zu versickern oder in den Reichenbach abzuleiten. Der Versickerungsanlage bzw. dem Reichenbach darf ausschließlich nur nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser zugeführt werden. Die Ableitung des Niederschlagswassers in den Reichenbach ist über offene Mulden vorzunehmen. Auf den Hofflächen dürfen keine Wartungs- und Reinigungsarbeiten an Kraftfahrzeugen o.ä. vorgenommen werden.

- 3.2 Die Zufahrtsfläche zur Garage ist mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen. 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 Anbaus an der Ostseite sind extensiv zu begrünen (Aufbauhöhe mind. 10 cm). Die Dächer müssen mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung angesät werden.
- 3.5 Auf dem Baugrundstück ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 3.6 Auf den entsprechend Planeintrag mit PG gekennzeichneten Flächen sind in lockerer Form standortgerechte einheimische Gehölze und Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 3.7 Der Blick auf die Müllbehälter ist durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Sichtblenden, Bepflanzungen) allseitig und dauerhaft abzuschirmen.
- 3.8 Die Ein- und Überfahrtsrechte sind privatrechtlich zu regeln.

und unter Berücksichtigung der folgenden Hinweise

- 3.9 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.).
- 3.10 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.
- 3.11 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
- 3.12 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 Kenntnisgabeverfahren soll auf dem Flurstück 68, Römerweg 7, ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage errichtet werden.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des seit 06.12.2013 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Reichenbach“ 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 Dachüberstand an der Nord-, Ost- und Südseite, dem Treppenabgang, der Terrasse und dem Anbau.
- Überschreitung der GRZ (Grundflächenzahl).

Grundlage für die Beurteilung des deshalb notwendigen Befreiungsantrages ist der seit 06.12.2013 rechtskräftige Bebauungsplan „Am Reichenbach“.

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.

Da das Baugrundstück in 2. Reihe liegt und deshalb eine lange Zufahrt zur Garage angelegt werden muss, wird die GRZ, das ist der Flächenanteil eines Grundstücks, der überbaut werden darf, überschritten. Das Vortreten von untergeordneten Bauteilen wie den Dachüberständen und dem Treppenabgang sowie von Vorbauten bis max. 2 m über die festgesetzte Baugrenze kann nach dem Bebauungsplan zugelassen werden. Dadurch und auch durch das Anlegen einer Terrasse sind weder nachbarliche Interessen noch die Grundzüge der Planung betroffen

Auch aus städtebaulicher Sicht ist dagegen nichts einzuwenden.

Für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Reichenbach“ 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.