

Datum: 02.11.2015  
 Amt: Ortsbauamt  
 Verantwortlich: Laib, Ulrike  
 Aktenzeichen: 632.21  
 Vorgang:

Unterschrift

**Beratungsgegenstand**

**Bauantrag**  
**Stuifenstraße 1, Flst. 2560**  
**- Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage und Einliegerwohnung**

**Ausschuss für** 10.11.2015 **öffentlich** **beschließend**  
**Technik und Umwelt**

**Anlagen:**  
 Lageplan, M 1:500  
 Grundriss GG, M verkleinert  
 Grundriss EG, M verkleinert  
 Grundriss DG, M verkleinert  
 Querschnitt A-A, M verkleinert  
 Süd und Ost Ansicht, M verkleinert

**Kommunikation:**  
 Priorität E: ./.

**Finanzielle Auswirkungen**  Ja  Nein

Ergebnishaushalt  
 Teilhaushalt: Produktgruppe:

Investitionsmaßnahme  
 Investitionsauftrag:

Ausgaben in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)	davon VE
	Planansatz			
	üpl / apl Gesamt			

Einnahmen in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)
	Planansatz		
	üpl / apl Gesamt		

**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 „Mittlerer Siegenberg“ 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 der Stellplatz sind mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein.
  - 3.3 Drainage- und Grundwasser darf nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden.
  - 3.4 Auf den entsprechend Planeintrag gekennzeichneten Flächen ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

und unter Berücksichtigung der folgenden Hinweise

- 3.5 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.).
- 3.6 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 die Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung, Garage und Stellplatz auf dem Flurstück 2560, Stufenstraße 1.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des seit 11.04.2014 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mittlerer Siegenberg“ 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 Lichthof, dem Balkon, der Terrasse, der Garage, dem Stellplatz und dem Dachvorsprung.

- Errichtung einer Nebenanlage (Stützmauer des Lichthofes) in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.
- Überschreitung der Traufhöhe um ca. 1,50 Meter mit dem Querbau.
- Unterschreitung der Erdgeschossfußbodenhöhe um 0,75 Meter.

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.

Der Bauherr beantragt den Neubau einer Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung. Damit die Einliegerwohnung im Untergeschoss des Hauses Tageslicht im Wohnbereich hat ist die Errichtung des Lichthofes geplant. Die Garage ist zum Teil im Untergeschoss und zum Teil außerhalb des Hauses. Die Dachfläche der Garage wird im Erdgeschoss als Terrasse genutzt.

Mit Ausnahme des Querbaus werden die Trauf- und Firsthöhen eingehalten.

Der Bebauungsplan lässt eine Abweichung der Erdgeschossfußbodenhöhe um bis zu – 30 cm zu, wenn die Gebäudehöhe eingehalten wird. Bei dem geplanten Neubau wird die Erdgeschossfußbodenhöhe um 0,75 Meter unterschritten, da die Garage im Untergeschoss liegt. Die Gebäudehöhe wird eingehalten.

Die Dachvorsprünge sind untergeordnete Bauteile.

Aus städtebaulicher Sicht ist gegen den geplanten Neubau nichts einzuwenden.

Für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mittlerer Siegenberg“ 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.