

Datum: 05.10.2015  
 Amt: Ortsbauamt  
 Verantwortlich: Laib, Ulrike  
 Aktenzeichen: 632.21  
 Vorgang:

Unterschrift

**Beratungsgegenstand**

**Bauantrag**  
**Schorndorfer Straße 66, Flst. 819/8 und 819/9**  
**- Neubau eines Wohngebäudes mit Doppelgarage**

**Ausschuss für**                      **13.10.2015**                      **öffentlich**                      **beschließend**  
**Technik und Umwelt**

**Anlagen:**  
 Lageplan, M 1:500  
 Grundriss UG, M verkleinert  
 Grundriss EG, M verkleinert  
 Grundriss DG, M 1:100  
 Schnitt, M 1:100  
 Ansicht Süd, M 1:100  
 Ansicht West, M 1:100

**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 notwendige Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schorndorfer Straße – 1.Änderung“ 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 Grundstückszufahrten und PKW-Stellplätze 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 ist dauerhaft 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. 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 den Neubau eines Wohngebäudes mit Doppelgarage und Stellplatz in der Schorndorfer Straße 66, Flst. 819/8 und 819/9.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des seit 31.10.2002 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schorndorfer Straße – 1.Änderung“ in einem als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzten Bereich.

Mit dem geplanten Bauvorhaben wird gegen folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes verstoßen:

- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit der Garage und dem Stellplatz.
- Überschreitung der Traufhöhe mit der Ostseite des Gebäudes um 0,62 Meter.

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

Auf Grund der Hanglage wird die Garage, wie bei den Nachbargrundstücken, im vorderen, westlichen Bereich des Grundstücks errichtet.

Trotz Traufhöhenüberschreitung fügt sich die Gebäudehöhe in die vorhandene Bebauung ein.

Für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schorndorfer Straße – 1.Änderung“ 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.