

Datum: 10.08.2015
 Amt: Ortsbauamt
 Verantwortlich: Laib, Ulrike
 Aktenzeichen: 632.21
 Vorgang: ATU-Sitzung (ö) 16.03.2010 - Drucksachen-Nr.035/2010

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bauantrag
Weinbergstraße 27 -33, Flst. 221 und 225
- Neubau von 2 Doppelhäusern, 8 Garagen, 1 Stellplatz und Außenanlagen

Ausschuss für 15.09.2015 öffentlich beschließend
Technik und Umwelt

- Anlagen:**
 Lageplan
 Grundriss EG-Haus 1-UG Haus2
 Grundriss 1.OG-Haus 1-EG Haus2
 Grundriss DG-Haus 1-1.OG Haus2
 Schnitt A-A -Haus 2
 Ansicht von Osten -Haus 1-2
 Ansicht von Süden--Haus 1-2
 Ansicht von West -Haus 1-2

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 „Rißhalde“ wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB erteilt.
3. Das Einvernehmen wird unter Berücksichtigung der folgenden Auflagen
 - 3.1 Die Zufahrtsflächen zu den Garagen und dem Stellplatz sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (Rasenpflaster, offenporiger Pflasterbelag etc.) zu versehen. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein.
 - 3.2 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.
 - 3.3 Drainage- und Grundwasser darf nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden.
 - 3.4 Der Versiegelungsgrad der Stellplatzfläche ist durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, offenporiger Pflasterbelag etc.) so gering wie möglich zu halten. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein.

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 Die Versetzung des Bushaltestellenschildes geht zu Lasten des Bauherrn.
- 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:

Beantragt wird die Baugenehmigung für den Neubau von zwei Doppelhäusern mit acht Garagen und einem Stellplatz sowie Außenanlagen.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des seit 22.12.1962 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Rißhalde“.

Es verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Gebäudeform: Rechteck, etwa im Verhältnis 2:3,
die geplanten Baukörper haben die Maße 12,44 m x 10,70 m.
- Baulinie: Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit:
- Teilen des linken Doppelhauses und dem Balkon,
 - Teilen der Balkone des rechten Doppelhauses,
 - den Garagen und dem Stellplatz,
 - den zwei Lastenaufzügen,
 - Teilen der Stützmauern und Treppenanlagen.
- Dachneigung: vorgegeben 25°,
geplant 30°.
- Traufhöhe: bergseits vorgegeben 3,00 m, talseits vorgegeben 5,50 m,
geplant 3,25 m, geplant 6,00 m.
- Kniestock: nördlicher Baustreifen ohne,
geplant sind 20 cm.
- Abstand: Mindestseitenabstand zwischen den Gebäuden 9 m,
geplanter Abstand 6 m.

Grundlage für die Beurteilung des deshalb notwendigen Befreiungsantrages ist der seit 22.12.1962 rechtskräftige Bebauungsplan „Rißhalde“. 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.

Die Abweichungen berühren die Grundzüge der in diesem Bereich vorgesehenen baulichen Vorgaben nicht. Die geplante Bebauung mit 2 Doppelhäusern fügt sich aus städtebaulicher Sicht in die vorhandene Bebauung ein.

Bereits 2010 wurde eine Bauvoranfrage für den Neubau von zwei Doppelhäusern mit Garagen und Stellplätzen für diese Grundstücke gestellt. Die Fragestellung damals waren die Verstöße gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes, das Einvernehmen der Gemeinde wurde erteilt. Mit Bescheid des Landratsamtes vom 20.07.2010 wurden die Bauvoranfragen positiv beschieden. Da der Bauvorbescheid eine Gültigkeit von drei Jahren hat und eine mögliche Verlängerung von nochmals drei Jahren nicht beantragt wurde ist ein neuerliches Verfahren notwendig.

Im Rahmen der Bauvoranfrage wurde eine Baulast eingetragen um den Abstandsverstoß und die Baulinienüberschreitung durch die linke Doppelhaushälfte auszugleichen.

Gegen die geplanten Garagen im Bereich der Bushaltestelle werden keine Bedenken erhoben, da diese nur geringfügig genutzt wird und der Bus dort nicht stehen bleibt.

Für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Rißhalde“ 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.