

Datum: 10.11.2015
 Amt: Ortsbauamt
 Verantwortlich: Laib, Ulrike
 Aktenzeichen: 632.21
 Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bauantrag
Stuifenstraße 5, Flst. 2562 und 2563
- Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage

Ausschuss für **01.12.2015** **öffentlich** **beschließend**
Technik und Umwelt

Anlagen:
 Lageplan, M 1:500
 Grundriss UG, M verkleinert
 Grundriss EG, M verkleinert
 Grundriss DG, M verkleinert
 Schnitt, M 1:100
 Ansichten Ost und Süd, M verkleinert
 Ansichten Nord und West, 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 ist mit wasserdurchlässigen Belägen (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 Die Dachfläche der Garage ist mit einer Erd- oder Substratschicht von mindestens 15 cm flächendeckend zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
 - 3.5 Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche je ein mittelkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang 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:

Beantragt wird die Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf den Flurstücken 2562 und 2563, Stufenstraße 5.

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 der Terrasse und deren Überdachung, der Garage, dem Dachvorsprung und der Mauer.
- Überschreitung der Traufhöhe um ca. 2,00 m mit dem Querbau.
- Unterschreitung der Erdgeschossfußbodenhöhe um 0,30 m.
- Errichtung einer Mauer als Nebenanlage.
- Errichtung einer Mauer statt abzuböschten.

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 der Bauherr eine Doppelgarage plant, wird die Hälfte der Doppelgarage in der im Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche für Garagen errichtet.

Die Dachvorsprünge sind untergeordnete Bauteile.

Durch die Errichtung einer Terrasse mit Überdachung und einer Mauer zur Gestaltung des Geländes, anstatt abzuböschten, werden weder nachbarliche Interessen noch die Grundzüge der Planung berührt. Auch aus städtebaulicher Sicht ist dagegen nichts einzuwenden.

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

Abweichungen der Erdgeschossfußbodenhöhe um bis zu – 30 cm sind zulässig, wenn die Gebäudehöhe eingehalten wird.

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.