

Datum: 12.08.2015  
 Amt: Ortsbauamt  
 Verantwortlich: Laib, Ulrike  
 Aktenzeichen: 632.21  
 Vorgang:

Unterschrift

**Beratungsgegenstand**

**Bauantrag**  
**Stuifenstraße 2/1, Flst. 2580**  
 - Errichtung eines Wohnhauses mit Garage und Stellplatz  
 - Antrag auf Befreiung

**Ausschuss für Technik und Umwelt**      **15.09.2015**      **öffentlich**      **beschließend**

**Anlagen:**  
 Lageplan, M 1:500  
 Grundriss UG, M verkleinert  
 Grundriss EG, M verkleinert  
 Grundriss OG, M verkleinert  
 Querschnitt, M 1:100  
 Ansicht Nord, M verkleinert  
 Ansicht Ost, M verkleinert  
 Ansicht Süd, 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 zum Stellplatz 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 entsprechend Planeintrag gekennzeichneten Flächen ist jeweils ein standortgerechter einheimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Abweichungen vom durch Planeintrag festgesetzten Standort sind zulässig soweit das Gestaltungsprinzip und die Anzahl beibehalten werden.

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 die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage und Stellplatz auf dem Flurstück 2580, Stufenstraße 2/1.

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 der Terrasse, der Grenzmauer, dem Stellplatz und Teilen der Garage.
- Unterschreitung der Erdgeschossfußbodenhöhe um 30 cm.
- Photovoltaikanlage anstatt Dachbegrünung auf dem Flachdach des Hauses.
- Einfriedung als 1,5 m hohe Grenzmauer zur Siegenbergstraße anstatt eines bis zu 1 m hohen Drahtzaunes, mit Pflanzung

Grundlage für die Beurteilung des deshalb notwendigen Befreiungsantrages ist der seit 11.04.2014 rechtskräftige Bebauungsplan „Mittlerer Siegenberg“.

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.

Garage und Stellplatz sollen in der im Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche für Garagen errichtet werden.

Der Bebauungsplan lässt eine Abweichung der Erdgeschossfußbodenhöhe um bis zu 30 cm zu, wenn die Gebäudehöhe eingehalten wird. Dies ist bei dem geplanten Wohnhaus der Fall.

Notwendige haustechnische Anlagen, wozu eine Photovoltaikanlage gehört, sind laut Festsetzung des Bebauungsplanes von der Dachbegrünung ausgenommen.

Die Errichtung einer Grenzmauer zur Siegenbergstraße ist notwendig, um damit das abfallende Gelände abzufangen.

Die beantragten Befreiungen berühren weder nachbarliche Interessen noch die Grundzüge der Planung. Auch aus städtebaulicher Sicht ist dagegen 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.