

Datum: 02.01.2015
 Amt: Ortsbauamt
 Verantwortlich: Laib, Ulrike
 Aktenzeichen: 632.21
 Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bauantrag
Hohenzollernstraße 22, Flst. 1502/3
- Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Garagen

Ausschuss für 13.01.2015 **öffentlich** **beschließend**
Technik und Umwelt

Anlagen:

Lageplan, M verkleinert
 Grundrisse UG/EG/OG/DG, M verkleinert
 Schnitt A-A, M 1:100
 Ansichten Nord, Ost, Süd, 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 „Siegenberg II – Erweiterung I“ wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB erteilt.
3. Für die notwendige Befreiung wegen der Unterschreitung des Grenzabstandes nach § 31 Abs.2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Siegenberg II – Erweiterung I“ wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB **nicht** erteilt.
4. Das Einvernehmen wird unter Berücksichtigung der folgenden Auflagen
 - 4.1 Oberflächenwasser von privaten Grundstücken ist entsprechend der Abwassersatzung der Gemeinde auf dem Grundstück schadlos zu beseitigen und darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden.
 - 4.2 Drainage- und Grundwasser darf nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden.
 - 4.3 Die Zufahrtsflächen zu den Garagen ist mit einem wasserdurchlässigem Belag (Rasenpflaster, offenporiger Pflasterbelag etc.) zu versehen. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein.
 - 4.4 Die Dachflächen der Garagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.und unter Berücksichtigung der folgenden Hinweise
 - 4.5 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.).
 - 4.6 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.
 - 4.7 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
 - 4.8 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 eines Mehrfamilienhauses mit Garagen auf dem Flurstück 1502/3, Hohenzollernstraße 22.

Maßgebend für die Beurteilung des Bauantrages sind die Bestimmungen des Bebauungsplanes „Siegenberg II – Erweiterung I“ vom 18.12.1959. Es verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme der Bauverbotsfläche.
- Inanspruchnahme der Vorgartenfläche.
- Dachneigung ist 32° statt 27°.
- Dachaufbauten sind nicht zulässig.
- Kniestock bis 30 cm.
- An den Nebenseiten der Gebäude Grenzabstand von wenigstens 3 Meter.
- Gebäudehöhe höchstens 6,50m bei zweistöckigen Gebäuden.
- Stockwerkszahl lt. B'Plan 2-geschossig.

Grundlage für die Beurteilung des deshalb notwendigen Befreiungsantrages ist der am 18.12.1959 genehmigte Bebauungsplan „Siegenberg II – Erweiterung I“.

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 beabsichtigt auch das Dachgeschoss des Mehrfamilienhauses als Wohnung zu nutzen. Dadurch entstehen die Abweichungen gegen die Dachneigung, Dachaufbauten, Kniestock, Gebäudehöhe und Stockwerkszahl. Die Inanspruchnahme des Bauverbotsbereichs mit Teilen des Gebäudes ist geringfügig. Die Errichtung der Garagen im Vorgarten wurde auch bei den Nachbarhäusern so geplant.

Dadurch sind weder nachbarliche Interessen noch die Grundzüge der Planung betroffen. Auch aus städtebaulicher Sicht ist gegen das geplante Bauvorhaben nichts einzuwenden.

Für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Siegenberg II – Erweiterung I“ ist eine Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB erforderlich.

Deshalb wird von Seiten der Verwaltung vorgeschlagen, das für die Abweichungen notwendige Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB zu erteilen.

Es gibt Einwendungen der Angrenzer gegen das geplante Bauvorhaben hinsichtlich des Grenzabstandes. Dieser ist zum Nachbargrundstück Hohenzollernstraße 20 statt 3 Meter nur 2,62 und 2,72 Meter. Dadurch sind nachbarliche Interessen betroffen.

Deshalb wird von Seiten der Verwaltung vorgeschlagen, das für die Abweichung vom Grenzabstand notwendige Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB **nicht** zu erteilen.