

Datum: 20.01.2015
 Amt: Ortsbauamt
 Verantwortlich: Laib, Ulrike
 Aktenzeichen: 632.21
 Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bauantrag
Geishaldenweg 23, Flst. 1612/2
 - Errichtung Stellplätze
 - Anbau Balkone
 - Umbau und energetische Sanierung

Ausschuss für Technik und Umwelt	03.02.2015	öffentlich	beschließend
---	-------------------	-------------------	---------------------

Anlagen:

Lageplan, M 1:500
 Grundriss EG, M verkleinert
 Grundriss DG, 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 notwendige Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Geishaldenweg – Lützelbachstraße“ 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 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.
 - 3.3 Drainage- und Grundwasser darf nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden.und unter Berücksichtigung der folgenden Hinweise
 - 3.4 Sämtliche Kosten für Änderungsarbeiten im Bereich der Zufahrt sind vom Bauherrn zu tragen (z.B. Bordsteinabsenkung und Verstärkung des Gehweges unter Einhaltung des Regelprofils usw.).
 - 3.5 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.
 - 3.6 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
 - 3.7 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 von zwei Stellplätzen, den Anbau von zwei Balkonen und Umbau und energetischen Sanierung des Gebäudes Geishaldenweg 23, Flst. 1612/2.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des seit 18.12.1959 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Geishaldenweg – Lützelbachstraße“. Es verstößt in folgendem Punkt gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

Grundlage für die Beurteilung des deshalb notwendigen Befreiungsantrages ist der seit 18.12.1959 rechtskräftige Bebauungsplan „Geishaldenweg – Lützelbachstraße“. 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.

Neben dem nicht qualifizierten Bebauungsplan „Geishaldenweg – Lützelbachstraße“ steht für die Beurteilung des geplanten Bauvorhabens § 34 BauGB zur Verfügung.

Danach muss sich ein Vorhaben u.a. hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Maßgebend für die Beurteilung ist der Bereich des Geishaldenweges und der Lützelbachstraße.

Der Bauherr beabsichtigt das Gebäude energetisch zu sanieren und umzubauen. Im Erd- und Dachgeschoss soll an der nord-/westlichen Seite jeweils ein Balkon angebaut werden. Der Balkon an der süd-/östlichen Seite des Dachgeschosses wird abgebrochen. Im Vorgartenbereich ist geplant, zwei Stellplätze anzulegen. Dies ist angesichts der schwierigen Parksituation im Geishaldenweg wie auch der Um- und Anbau des Gebäudes städtebaulich vertretbar. Die Abweichung betrifft die Grundzüge der Planung nicht und auch nachbarliche Interessen sind dadurch nicht betroffen.

Für die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Geishaldenweg – Lützelbachstraße“ 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, dem vorliegenden Bauantrag das Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB zu erteilen.