

Datum: 21.09.2015  
 Amt: Ortsbauamt  
 Verantwortlich: Laib, Ulrike  
 Aktenzeichen: 632.21  
 Vorgang:

Unterschrift

**Beratungsgegenstand**

**Bauantrag**  
**Stuifenstraße 13, Flst. 2568**  
**- Neubau Einfamilienhaus mit Garage**

**Ausschuss für** 13.10.2015 **öffentlich** **beschließend**  
**Technik und Umwelt**

**Anlagen:**  
 Lageplan, M 1:500  
 Grundriss UG, M verkleinert  
 Grundriss EG, M verkleinert  
 Grundriss DG, M verkleinert  
 Ansicht Osten, M 1:100  
 Ansicht Süden, M 1:100

**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 wasserdurchlässigem Belag (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.
  - 3.6 Auf den entsprechend Planeintrag mit PFG gekennzeichneten Flächen sind in lockerer Form standortgerechte einheimische Gehölze und Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

und unter Berücksichtigung der folgenden Hinweise

- 3.7 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.).
- 3.8 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.
- 3.9 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
- 3.10 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 Einfamilienhauses mit Garage auf dem Flurstück 2568, Stufenstraße 13.

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 Garage und dem Vorbau.
- Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,35 um 7% (13 m<sup>2</sup>).

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.

Die Garage soll in der im Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche für Garagen errichtet werden.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze mit untergeordneten Bauteilen sowie Vorbauten bis max. 1,00 m zugelassen werden kann, wenn die Überschreitung nicht mehr als 35% der zugehörigen Gebäudeseite einnimmt. Der geplante Vorbau erfüllt diese Voraussetzungen.

Die Überschreitung der Grundflächenzahl entsteht auch durch die Zufahrtsfläche zur Garage, welche ca. 35 m<sup>2</sup> beträgt. Diese ist wasserdurchlässig anzulegen. Deshalb ist die Überschreitung städtebaulich vertretbar.

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.