

Datum: 22.09.2015
 Amt: Ortsbauamt
 Verantwortlich: Laib, Ulrike
 Aktenzeichen: 632.21
 Vorgang: Drucksache-Nr. 176/2014 - GR (ö) vom 18.11.14
 Drucksache-Nr. 066/2015 - GR (nö) vom 21.04.15

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bauantrag
Stuifenstraße 4 - 6/2, Flst. 2574, 2575, 2576, 2577, 2578 und 2579
- Errichtung von 6 Kettenhäusern mit Carport und Garagen

Ausschuss für 13.10.2015 öffentlich beschließend
Technik und Umwelt

Anlagen:

- Lageplan, M 1:500
- Grundriss UG, M verkleinert
- Grundriss EG, M verkleinert
- Grundriss OG, M verkleinert
- Grundriss DG, M verkleinert
- Schnitt, M 1:100
- Ansicht Osten+Westen, M verkleinert
- Ansicht Süden+Norden, 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			

Einnah men 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 Zufahrtsflächen zu den Garagen und zum Carport sind 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 Dachflächen der Garagen und des Carports sowie der Kettenhäuser sind 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.

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 von 6 Kettenhäusern mit Carport und Garagen auf den Flurstücken 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, und 2579, Stufenstraße 4 - 6/2.

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 den Terrassen, dem Carport, zwei der Garagen sowie einem Teil einer Garage und den Eingangsüberdachungen.
- Überschreitung der Grundflächenzahl für anrechnungspflichtige überdachte Stellplätze und Garagen um 12 m².

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 Garagen und der Carport sollen in der im Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche für Garagen und überdachte Stellplätze 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. Die Eingangsüberdachungen sind untergeordnete Bauteile.

Die Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Garagen und den Carport ist städtebaulich vertretbar, da die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen so angelegt werden.

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.