

Datum: 23.06.2015
 Amt: Ortsbauamt
 Verantwortlich: Laib, Ulrike
 Aktenzeichen: 632.21
 Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bauantrag
Lützelbachstraße 8, Flst. 1605/2
- Errichtung 5 - Familien - Wohngebäude

Ausschuss für 14.07.2015 **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 A - A, M verkleinert
- Ansicht Süd (Straßenabwicklung), 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 Drainage- und Grundwasser darf nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden.
 - 3.3 Die Dachflächen der Garagen und Abstellräume sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

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 eines 5 – Familien - -Wohngebäudes auf dem Flurstück 1605/2, Lützelbachstraße 8.

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 mit einem Teil des Hauses, einem Teil der Garagen und den Balkonen.

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. Dabei kommt es in erster Linie darauf an, ob sich das Vorhaben in seiner Form in dem Rahmen bewegt, der in der näheren Umgebung anzutreffen ist.

Das geplante Wohngebäude soll auf einem bisher unbebauten Grundstück in der Lützelbachstraße errichtet werden. Es nimmt die vorhandene Bebauung mit 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss auf und fügt sich auch von der Gebäudehöhe in die Umgebungsbebauung ein.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, dem vorliegenden Bauantrag das Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB zu erteilen.