

Datum: 02.01.2015
Amt: Ortsbauamt
Verantwortlich: Laib, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang: ATU-Sitzung (ö) vom 15.07.2008 – Drucksache-Nr. 096/2008
ATU-Sitzung (ö) vom 11.11.2014 – Drucksache-Nr. 158/2014

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bauantrag
Breslauer Straße 94, Flst. 323/1
- Errichtung Garage

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

Anlagen:

Lageplan vom 06.12.2014, M 1:500
Grundriss EG, M verkleinert
Ansicht Nord/Süd alt - Ansicht Nord/Süd neu, M verkleinert
Erklärung über Haftungsverzicht/Ersatzleistung/Übernahme einer Dienstbarkeit

Kommunikation:

Priorität E: ./.

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 „Rißhalde – Änderung II“ 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 Zufahrtsfläche 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.
 - 3.4 Die Dachfläche der Garage ist mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

und unter Berücksichtigung der folgenden Hinweise

3.5 Sämtliche Kosten für Änderungsarbeiten im Bereich der Zufahrt sind vom Bauherrn zu tragen (z.B. Bordsteinabsenkung, Absenkung und Verstärkung des Gehweges unter Einhaltung des Regelprofils usw.).

3.6 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.

3.7 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.

3.8 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.

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		

Sachdarstellung:

Beantragt wird die Baugenehmigung für das Errichten einer Garage auf dem Flurstück 323/1, Breslauer Straße 94.

Der Bauherr hat geänderte Pläne eingereicht, da wegen der großflächigen Versiegelung des Grundstücks und der massiven Wirkung des Hauses mit angrenzender Garage das Einvernehmen nicht erteilt wurde.

Im jetzt vorliegenden Antrag wurde die Zufahrt zur Garage so schmal wie möglich geplant, damit der Versiegelungsgrad der Vorgartenfläche reduziert wird, wobei auch diese Zufahrt wasserdurchlässig angelegt werden muss.

Weggefallen ist auch die geplante Überdachung zwischen Garage und Wohnhaus. Die beiden Gebäude wirken deshalb nicht mehr so massiv wie bei der im Oktober 2014 eingereichten Planung und fügen sich als einzelne Gebäudekörper in die umgebende Bebauungsstruktur ein.

Der Bauherr möchte die Garage aus zwei Gründen neben dem Wohnhaus errichten:

1. Ebenerdiger Zugang vom Hauseingang zur Garage (im Hinblick auf Nutzung im Alter wichtig).
2. Bei einem Abstand von 18 m zur nördlichen Grenze des Weges, Flst.319, ist keine Haftungsverzichtserklärung abzugeben.
Diese Erklärung hat weitreichende Folgen und bezieht sich nicht nur auf das Bauvorhaben, sondern auf das ganze Grundstück.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des seit 11.04.1964 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Rißhalde – Änderung II“. Es verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme der Vorgartenfläche.
- Garagen sind nur an den im Bebauungsplan vorgesehenen Stellen zulässig.

Neben dem nicht qualifizierten Bebauungsplan „Rißhalde – Änderung II“ steht für die Beurteilung des Bauvorhabens § 34 BauGB zur Verfügung. Danach ist ein Vorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Maßgebend ist der Bereich der Breslauer- /Danziger Straße.

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.

Nicht alle Einwendungen der Nachbarn sind in den geänderten Plänen berücksichtigt. Es ist jedoch nachzuvollziehen, dass der Bauherr die Garage an der geplanten Stelle und nicht wie in der Bauvoranfrage dargestellt, im nordwestlichen Bereich des Grundstücks, errichten möchte. Bei der Bauvoranfrage wurde seinerzeit auch nur abgeklärt, ob die Garage über den auf der Nordseite des Grundstücks angrenzenden Weg angefahren werden kann und die Inanspruchnahme der Vorgartenfläche.

Das geplante Bauvorhaben verstößt auch gegen die Waldabstandsbestimmungen von § 4 Abs.3 LBO:

- Bauliche Anlagen müssen von Wäldern mindestens 30 m entfernt sein.

Die geplante Garage wird in einem Abstand von 18 m zur nördlichen Grenze des Weges, Flst.319, errichtet.

Bauliche Anlagen mit einem geringeren Waldabstand als 30 m können nur mit einer Haftungsverzichtserklärung errichtet werden.

Im Jahr 2009 wurde dem Bauherrn von der Forstverwaltung und der Baurechtsbehörde mitgeteilt, dass die Haftverzichtserklärung bei einem Mindestabstand von 18 m zur nördlichen Grenze des Weges Flst.319, nicht mehr gefordert wird.

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