

Datum: 20.09.2016  
 Amt: Ortsbauamt  
 Verantwortlich: Laib, Ulrike  
 Aktenzeichen: 632.21  
 Vorgang:

Unterschrift

**Beratungsgegenstand**

**Bauantrag**  
**Ziegelstraße 7, Flst.1390/5**  
**- Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung im bestehenden UG und bestehender Garage**

**Ausschuss für 11.10.2016 öffentlich beschließend**  
**Technik und Umwelt**

- Anlagen:**  
 Lageplan, M 1:500  
 Grundriss UG, M 1:100  
 Grundriss EG, M 1:100  
 Grundriss DG, M 1:100  
 Schnitt A-A, M 1:100  
 Ansicht Nord-Ost, M verkleinert  
 Ansicht Süd-Ost, M verkleinert  
 Ansicht Süd-West, M verkleinert  
 Ansicht Nord-West, M verkleinert  
 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		lfd. Jahr	Folgejahr(e)
	Planansatz		

	üpl / apl		
	Gesamt		

### **Beschlussvorschlag:**

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Die Gemeinde erteilt dem vorliegenden Bauantrag ihr Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB.
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 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.
  - 3.4 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.).
  - 3.5 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 den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung im bestehenden Untergeschoss und bestehender Garage auf dem Grundstück Ziegelstraße 7.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des seit 29.01.1965 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Lehmgrubenteile-Neuwiesen, Ziegelstraße 7-9“ in einem Allgemeinen Wohngebiet. Es verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Vorgarten) mit den beiden Stellplätzen, der Zisterne, den Stützmauern und dem Blechdach.

Im Bereich des Bebauungsplanes wurden bereits Befreiungen bei Nachbargebäuden für die Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche für die Errichtung von Stellplätzen, Stützmauern und Treppenanlagen erteilt.

- Terrasse im UG und Balkon im EG ragen ca. 1 Meter in den Bauverbotsbereich.

Der Balkon und die Terrasse sind an der süd-/östlichen Seite des Gebäudes geplant. Aufgrund der Topographie des Geländes besteht keine andere Möglichkeit.

- Grenzabstand mindestens 3,00 Meter.

Der Neubau soll auf dem bestehenden Untergeschoss errichtet werden. In den seinerzeit genehmigten Bauvorlagen ist der Grenzabstand mit 3,00 Meter dargestellt. Tatsächlich beträgt der Grenzabstand des seinerzeit errichteten Gebäudes 2,78 Meter. Dies ist bisher nicht aufgefallen und wurde bisher auch nicht beanstandet.

- Stockwerkzahl bergseitig 1, talseitig 2.

Das Dachgeschoss des Neubaus ist ein Vollgeschoss. Dadurch hat das Haus bergseits zwei und talseits drei Geschosse. Beide oberhalb liegende Nachbarhäuser haben bergseits ebenfalls zwei Vollgeschosse, wobei Nummer 9 bereits errichtet war bevor der Bebauungsplan rechtskräftig wurde.

- Dachneigung 12° - 18°

Die Dachneigung ist mit 22° geplant. Die Dächer der beiden Nachbarhäuser haben eine Neigung von 40°.

Im Bereich des Bebauungsplanes wurden für die Verstöße des vorliegenden Baugesuchs bereits Befreiungen erteilt. Auch aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Lehmgrubenteile-Neuwiesen, Ziegelstraße 7-9“ 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 Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB zu erteilen.