

Datum: 21.11.2016
 Amt: Ortsbauamt
 Verantwortlich: Laib, Ulrike
 Aktenzeichen: 632.21
 Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bauantrag
Stuifenstraße 3, Flst. 2561
- Neubau einer Doppelhaushälfte

Ausschuss für **06.12.2016** **öffentlich** **beschließend**
Technik und Umwelt

Anlagen:
 Lageplan, M 1:500
 Grundriss Erdgeschoss, M verkleinert
 Grundriss Dachgeschoss, M verkleinert
 Schnitt und Ostansicht, M verkleinert
 Süd- und Nordansicht, 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 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 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 einer Doppelhaushälfte mit Garage auf dem Flurstück 2561, Stufenstraße 3.

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 Teilen der Lichtschächte der beiden Kellerfenster und dem Dachvorsprung Richtung Stufenstraße.
- Errichtung einer Nebenanlage (Stützmauer) in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.
- Überschreitung der Traufhöhe um ca. 0,49 Meter und mit dem Querbau.

- Unterschreitung der Erdgeschossfußbodenhöhe um ca. 0,14 Meter.
- Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ).

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.

Geplant ist der Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage. Die Überschreitung der GRZ entsteht durch die Errichtung der Garage mit der dazugehörenden Zufahrt. Auf dem schmalen Grundstück wird die GRZ schon allein durch das Haus erreicht. Gesetzlich ist aber die Errichtung eines Stellplatzes/Garage vorgegeben.

Dachvorsprünge und Lichtschächte sind untergeordnete Bauteile.

Der geplante Neubau überschreitet die Traufhöhe um ca. 0,49 Meter und mit dem Querbau um ca. 2,30 Meter. Die Gebäudehöhe wird eingehalten.

Der Bebauungsplan lässt eine Abweichung der Erdgeschossfußbodenhöhe um bis zu – 30 cm zu, wenn die Gebäudehöhe eingehalten wird. Bei dem geplanten Neubau wird die Erdgeschossfußbodenhöhe um ca. 0,14 Meter unterschritten.

Aus städtebaulicher Sicht ist gegen den geplanten Neubau nichts einzuwenden.

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.