

Datum: 22.03.2016  
 Amt: Ortsbauamt  
 Verantwortlich: Laib, Ulrike  
 Aktenzeichen: 632.21  
 Vorgang:

Unterschrift

**Beratungsgegenstand**

**Bauantrag**  
**Wilhelmstraße 41, Flst. 354/1**  
**- Anlegen eines Stellplatzes**  
**- Ersetzen eines Gartenzaunes**

**Ausschuss für**                      **12.04.2016**                      **öffentlich**                      **beschließend**  
**Technik und Umwelt**

**Anlagen:**  
 Lageplan, M 1:500  
 Grundriss EG, M 1:100  
 Ansicht Zaun  
 Bebauungsplan "Wilhelmstraße 41"

**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 der Bebauungsplanänderung „Wilhelmstraße 41“ 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 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.

und Hinweisen

- 3.3 Sämtlich 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.).
- 3.4 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.
- 3.5 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden
- 3.6 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 das Anlegen eines Stellplatzes und das Ersetzen eines Gartenzaunes auf dem Grundstück Wilhelmstraße 41.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der seit 10.07.1976 rechtskräftigen Bebauungsplanänderung „Wilhelmstraße 41“ und verstößt in folgendem Punkt gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücks-/Straßenfläche.

Das Anlegen von Stellplätzen bis 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche je Grundstück und Einfriedungen sind im Innenbereich nach § 50 Abs. 1 Anhang Nr. 11b und 7a der Landesbauordnung (LBO) grundsätzlich verfahrensfrei. Eine baurechtliche Genehmigung ist nicht erforderlich. Nach § 50 Abs.5 LBO müssen aber verfahrensfreie Vorhaben, ebenso wie genehmigungspflichtige, den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

Grundlage für die Beurteilung des deshalb notwendigen Befreiungsantrages ist die seit 10.07.1976 rechtskräftige Bebauungsplanänderung „Wilhelmstraße 41“.

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.

Der Bauherr möchte vor dem Gebäude Wilhelmstraße 41 eine zusätzliche Stellplatzfläche anlegen. Dabei wird auch ein Teil der auf dem Grundstück liegenden „Straßenfläche“ in Anspruch genommen. Diese Fläche ist Vorgartenbereich im Privatgrundstück und nicht als Verkehrsfläche angelegt.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Anlegen des Stellplatzes und das Ersetzen des Gartenzaunes durch einen 1,00 Meter hohen Metallzaun.

Für die Abweichung von den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung „Wilhelmstraße 41“ 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 notwendige Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB zu erteilen.