

Datum: 24.02.2016
 Amt: Ortsbauamt
 Verantwortlich: Laib, Ulrike
 Aktenzeichen: 632.21
 Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bauantrag
Stuttgarter Straße 62/1, Flst. 1076/1
- Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage

Ausschuss für Technik und Umwelt	15.03.2016	öffentlich	beschließend
---	-------------------	-------------------	---------------------

Anlagen:

Lageplan, M 1:500
 Grundriss EG, M 1:100
 Grundriss OG, M 1:100
 Grundriss DG, M 1:100
 Schnitt, M 1:100
 Ansicht Süd, M 1:100
 Ansicht West, M 1:100
 Ansicht Nord, M 1:100

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 „Fürstenstraße“ 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 Der Versiegelungsgrad der Zufahrtsfläche zur Garage und der Stellplatz 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 unter Berücksichtigung der folgenden Hinweise

- 3.4 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.).
- 3.5 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.

4. Die Befreiung wegen der Überschreitung der Erdgeschossfußbodenhöhe wird nur für die Höhe dieses Bauvorhabens erteilt. Die Befreiung gilt **nicht** für die Gebäudehöhe.

Sachdarstellung:

Beantragt wird die Baugenehmigung für den Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage in der Stuttgarter Straße 62/1.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des seit 03.08.2007 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Fürstenstraße“.

Es verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Gebäudelänge beider Häuser ist ca. 17,5 m, laut Bebauungsplan auf maximal 17 m begrenzt.
- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit dem Stellplatz, dem Vordach und dem Stellplatz für Fahrräder.
- Überschreitung der Erdgeschossfußbodenhöhe.
- Dachaufbauten sind nur bis zu einer Länge von max. 50% der Länge des Hauptdaches zulässig lt. Bebauungsplan. Das Dach hat eine Länge von ca. 8,40 m, die Dachgaube ist ca. 5,00 m lang.

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 geplante Neubau fügt sich aus städtebaulicher Sicht gut in die umgebende Bebauung ein. Die aufgeführten Verstöße berühren weder nachbarliche Interessen noch die Grundzüge der Planung.

Für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Fürstenstraße“ 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