

Datum: 24.05.2016
 Amt: Ortsbauamt
 Verantwortlich: Laib, Ulrike
 Aktenzeichen: 632.21
 Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

**Bauantrag
 Danziger Straße 49, Flst. 326/1
 - Errichtung einer Garage**

**Ausschuss für 14.06.2016 öffentlich beschließend
 Technik und Umwelt**

Anlagen:

Lageplan, M 1:500
 Grundriss, M verkleinert
 Ansichten, 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 „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 Drainage- und Grundwasser darf nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden.
 - 3.3 Die Zufahrtsfläche zur Garage ist mit einem wasserdurchlässigem Belag (Rasenpflaster, offenporiger Pflasterbelag etc.) zu versehen. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein.
 - 3.4 Die Dachfläche der Garage ist mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
 - 3.5 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.).
 - 3.6 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.

Sachdarstellung:

Beantragt wird die Baugenehmigung für die Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Danziger Straße 49.

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 Bauverbotsfläche.
- Nach den Bauvorschriften für das Siedlungsgebiet „Rißhalde“ sind Garagen nur an den im Bebauungsplan vorgesehenen Stellen zulässig.

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

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

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- und 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.

Die geplante Garage soll neben der bereits vorhandenen Garage an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Da Garagen ohne eigene Abstandsfläche nur mit einer Wandhöhe bis zu 3 Meter und einer Wandfläche bis 25 m², gemäß § 6 Abs.1 LBO, zulässig sind, wird der Neubau dem vorhandenen abfallenden Gelände angepasst.

Aus städtebaulicher Sicht wird die Errichtung zusätzlicher Stellplatzfläche auf Privatgrundstücken grundsätzlich befürwortet. Die zusätzliche Flächenversiegelung wird durch die Dachbegrünung ökologisch ausgeglichen. Die Zufahrt erfolgt, wie auch zu der bereits errichteten Garage, über den angrenzenden Weg.

Für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Rißhalde – Änderung II“ 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.