

Datum: 26.01.2016
 Amt: Ortsbauamt
 Verantwortlich: Laib, Ulrike
 Aktenzeichen: 632.21
 Vorgang: ATU Sitzung (ö) 14.07.15 - Drucksache 100/2015

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bauantrag
Lützelbachstraße 8, Flst. 1605/2
- Errichtung 5 - Familienwohngebäude

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

Anlagen:

- Lageplan, M 1:500
- Lageplan ALT, M 1:500
- Grundriss UG, M verkleinert
- Grundriss EG, M verkleinert
- Grundriss OG, M verkleinert
- Grundriss DG, M verkleinert
- Schnitt A-A, M verkleinert
- Straßenansicht, M verkleinert
- Straßenansicht ALT, M verkleinert
- Ansicht West, M verkleinert
- Ansicht Nord, M verkleinert
- Ansicht Ost, 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. Für die notwendige Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Geishaldenweg – Lützelbachstraße“ 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 Stellplatzflächen 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 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:

Der in der Sitzung vom 14.07.2015 beratene und abgelehnte Bauantrag für die Errichtung eines 5 –Familienwohnhauses in der Lützelbachstraße 8 wurde überarbeitet.

In der vorliegenden Planung wird das Gebäude verkleinert, um ca. 1,60 Meter nach Norden verschoben und vollständig hinter die Baulinie gerückt. Dadurch verringert sich die Grundfläche des Baukörpers, auf eine Grenzbebauung wird verzichtet.

Die Traufhöhe wird um ca. 2,40 Meter abgesenkt. Dies entspricht dem Verlauf der Traufhöhen der angrenzenden Gebäude. Die Dachneigung mit 35° orientiert sich ebenfalls an den Nachbargebäuden.

In folgendem Punkt verstößt das Bauvorhaben gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Geishaldenweg-Lützelbachstraße“, rechtskräftig seit 18.12.1959:

- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit den Balkonen, den fünf Stellplätzen, dem Spielplatz und dem Müllplatz

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.

Neben dem nicht qualifizierten Bebauungsplan „Geishaldenweg – Lützelbachstraße“ steht für die Beurteilung des geplanten Bauvorhabens § 34 BauGB zur Verfügung.

Danach muss sich ein Vorhaben u.a. hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Bei der Überarbeitung sind die Garagen im Untergeschoss des Hauses durch die Stellplätze davor ersetzt worden. Dadurch und durch die Verkleinerung des Baukörpers wird weniger Fläche überbaut. Auch städtebaulich fügt sich der Neubau besser in die Straßenansicht ein.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, dem vorliegenden Bauantrag das Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB zu erteilen.