

Datum: 27.07.2016  
 Amt: Ortsbauamt  
 Verantwortlich: Laib, Ulrike  
 Aktenzeichen: 632.21  
 Vorgang:

Unterschrift

**Beratungsgegenstand**

**Bauantrag**  
**Siegenbergstraße 71/1, Flst. 1445/3**  
**- Neubau eines Wohnhauses mit Garage und Stellplatz**

**Ausschuss für** 13.09.2016 **öffentlich** **beschließend**  
**Technik und Umwelt**

**Anlagen:**

- Lageplan, M 1:500
- Grundriss UG, M verkleinert
- Grundriss EG, M verkleinert
- Grundriss DG, M verkleinert
- Schnitt, M verkleinert
- Ansicht Norden, M 1:100
- Ansicht Osten, M verkleinert
- Ansicht Süden, M 1:100
- Ansicht Westen, 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			

Einnah men 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 „Siegenberg III – Erweiterung Teil 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 Der Versiegelungsgrad der Stellplatz und Zufahrtsflächen ist durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, offenporiger Pflasterbelag etc.) so gering wie möglich zu halten. 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 den Neubau eines Wohnhauses mit Garage und Stellplatz auf dem Flurstück 1445/3, Siegenbergstraße 71/1.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des seit 26.01.1963 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Siegenberg III – Erweiterung Teil II“ und verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen:

- Dachneigung ist 40°, festgesetzt sind 17°.

- Kniestock ist 90 cm, festgesetzt sind maximal 20 cm.
- Stellplatz, Zugangsbereich, Stützmauern und nördlicher Dachvorsprung sind in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche.
- Grenzabstand zum Grundstück Nr.71 ist 2,50 Meter, festgesetzt sind 3,00 Meter.
- Gebäudeabstand zu Haus Nr. 71 im Bereich des Vorsprungs ist 5,50 Meter und zur Garage von Haus Nr.73 4,00 Meter, festgesetzt sind 6,00 Meter.

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.

Die geplante Dachneigung von 40° passt sich derer der Nachbarhäuser Siegenbergstraße 71 und Siegenhof 16 an und kann aus städtebaulicher Sicht befürwortet werden.

Trotz des höheren Kniestocks wird die festgesetzte Traufhöhe eingehalten, da das geplante Haus tief im Gelände liegt.

Die Errichtung des Stellplatzes und Zugangsbereichs mit Stützmauern in der Vorgartenfläche ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

Die Abstandsverstöße bewegen sich im Bereich der gesetzlich vorgegebenen Abstandsflächen, womit auch nachbarliche Interessen gewahrt sind.

Für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Siegenberg III – Erweiterung Teil 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.