

Datum: 24.01.2017
 Amt: Ortsbauamt
 Verantwortlich: Laib, Ulrike
 Aktenzeichen: 632.21
 Vorgang: ATU (n.ö.) 06.12.2016

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bauantrag
Neuwiesenstraße, Flst. 1063/2, 1063/3 und 1063/5
- Neubau von 4 Einfamilienhäusern mit Carports

Ausschuss für **07.02.2017** **öffentlich** **beschließend**
Technik und Umwelt

Anlagen:
 Lageplan Bauvorhaben, M verkleinert
 Grundriss Gartengeschoss, M verkleinert
 Grundriss Erdgeschoss, M verkleinert
 Grundriss Obergeschoss & Schnitt A-A, M verkleinert
 Ansichten Gebäude von aussen, M verkleinert
 Ansichten zwischen den Gebäuden, 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 „Lehmgrubenteile-Neuwiesen, Änderung Neuwiesenstraße“ 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 Zufahrtsflächen zu den Carports sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Schotterrassen, Rasenpflaster, offenporiger Pflasterbelag etc.) auszuführen. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein.
 - 3.4 Die Dachflächen der Carports und der Häuser sind 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 von vier Einfamilienhäusern mit Carports in der Neuwiesenstraße, Flurstücke 1063/2, 1063/3 und 1063/5.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des seit 01.10.1966 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Lehmgrubenteile-Neuwiesen, Änderung Neuwiesenstraße“ in einem Allgemeinen Wohngebiet. Es verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Maß der baulichen Nutzung – Zahl der Vollgeschosse 1 zwingend,
- Seitenabstand der Gebäude – Grenzabstand mindestens 3,00 Meter,
- Gebäudegestaltung – Stockwerkzahl 1, Dachneigung 22°,

- Inanspruchnahme der Bauverbotsfläche.

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.

An Stelle des bestehenden Wohnhauses Neuwiesenstraße 6 plant der Bauherr, die Flurstücke mit vier freistehenden Einfamilienhäusern zu bebauen. Der vorliegende Bauantrag entspricht den Plänen, die im Ausschuss für Technik und Umwelt in der nichtöffentlichen Sitzung am 06.12.2016 vorgestellt wurden.

Im Bebauungsplan sind ein großzügiges Baufenster für das bestehende Haus und ein Baufenster für vier Garagen im nördlichen Flurstücksbereich festgesetzt. Die gesamte Restfläche der Grundstücke ist mit einem Bauverbot belegt.

Da die vier Häuser über die gesamte Fläche verteilt sind werden die festgesetzten Baufenster nicht vollständig überbaut und die Bauverbotsfläche in Anspruch genommen. Insgesamt wird, nachverdichtend, mehr Grundstücksfläche überbaut als der Bebauungsplan vorsieht. Aus städtebaulicher Sicht werden dagegen keine Bedenken erhoben, da als ökologischer Ausgleich die Flachdachflächen der Gebäude und Carports begrünt werden.

Geplant sind zweigeschossige Flachdachhäuser mit einem Gartengeschoss. Sie nehmen den Stil der im angrenzenden Fürstenquartier vorhandenen Bebauung auf. Die dadurch entstehenden Verstöße gegen das Maß der baulichen Nutzung und die Gebäudegestaltung sind aus städtebaulicher Sicht unerheblich, da die Häuser statt des Satteldaches noch ein Geschoss haben.

Der Grenzabstand von mindestens drei Metern wird am südlich Wohnhaus an der linken Ecke unterschritten. Der Grenzabstand beträgt hier 2,50 Meter, was dem gesetzlich vorgegebenen Mindestabstand entspricht.

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