

Datum: 30.05.2017  
 Amt: Ortsbauamt  
 Verantwortlich: Laib, Ulrike  
 Aktenzeichen: 632.21  
 Vorgang:

Unterschrift

**Beratungsgegenstand**

**Bauantrag**  
**Haldenstraße 9, Flst. 823**  
**- Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätzen**

**Ausschuss für**                      **20.06.2017**                      **öffentlich**                      **beschließend**  
**Technik und Umwelt**

- Anlagen:**  
 Lageplan, M 1:500  
 Grundriss UG, M verkleinert  
 Grundriss EG, M verkleinert  
 Grundriss OG, M verkleinert  
 Grundriss DG, M verkleinert  
 Schnitt A-A, M verkleinert  
 Ansicht Nord-Ost, M verkleinert  
 Ansicht Süd-Ost, M verkleinert  
 Ansicht Süd-West, M verkleinert  
 Ansicht Nord-West, M verkleinert  
 Straßenabwicklung, 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. Die Gemeinde erteilt dem vorliegenden Bauantrag ihr Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB.
  3. Für die notwendige Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Haldenstraße – Im Vogelsang“ wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB erteilt.
  4. Das Einvernehmen wird unter Berücksichtigung der folgenden Auflagen
    - 4.1 Oberflächenwasser von privaten Grundstücken ist entsprechend der Abwassersatzung der Gemeinde auf dem Grundstück schadlos zu beseitigen und darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden.
    - 4.2 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.
    - 4.3 Drainage- und Grundwasser darf nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden.
    - 4.4 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.).
    - 4.5 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.
    - 4.6 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
    - 4.7 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:**

Beantragt wird die Baugenehmigung für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätzen auf dem Grundstück Haldenstraße 9, Flst. 823.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des am 23.12.1954 genehmigten Bebauungsplanes „Haldenstraße – Im Vogelsang“. Es verstößt im folgenden Punkt gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme des Vorgartens (Stellplätze und Fahrräder).

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 „Haldenstraße – Im Vogelsang“ sind die Bestimmungen des § 34 BauGB für die Beurteilung des Bauvorhabens maßgebend.

Danach ist ein Bauvorhaben dann zulässig, wenn es sich unter anderem nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Der geplante Wohnhaus Neubau hat zwei Vollgeschosse, ein ausgebautes Dachgeschoss und eine Einliegerwohnung im Untergeschoss. Damit fügt es sich in das vorhandene Art und Maß der Bebauung in der Haldenstraße ein. Wie in der Straßenansicht zu sehen ist, wird die Höhe der Gebäude Haldenstraße 13 und 17 aufgenommen. Die benötigten Stellplätze werden, auf Grund der topografischen Lage, im Vorgartenbereich angelegt.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Für die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Haldenstraße – Im Vogelsang“ 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, dem vorliegenden Bauantrag das Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB zu erteilen.