

Datum: 25.07.2017
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Laib, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bauantrag Ziegelstraße 25, Flst. 1390/10
- Errichtung von Reihenhäusern mit Garagen, Carports, Stellplätzen

Ausschuss für Technik und Umwelt 12.09.2017 öffentlich beschließend

Anlagen:
Lageplan v. 05.07.17, M 1:500
Grundrisse v. 05.07.17, unmaßstäblich
Ansichten u. Schnitte v. 05.07.17, unmaßstäblich
Liegenschaftsauszug v. 24.07.17, M 1:750

Kommunikation:
Priorität E: ./.

Finanzielle Auswirkungen [] Ja [X] Nein

[] Ergebnishaushalt
Teilhaushalt: Produktgruppe:

[] Investitionsmaßnahme
Investitionsauftrag:

Table with 4 columns: Ausgaben in €, Planansatz üpl / apl, lfd. Jahr, Folgejahr(e), davon VE

Table with 4 columns: Einnahmen in €, Planansatz üpl / apl, lfd. Jahr, Folgejahr(e)

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 notwendigen Befreiungen nach § 31 Abs.2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Siegenberg Süd“ 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. Entsprechende Entwässerungsrinnen sind herzustellen
 - 4.2 Drainage- und Grundwasser darf nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden
 - 4.3 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
 - 4.4 Die Zufahrtsflächen zu den Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Schotterrasen, Rasenpflaster, offenporiger Pflasterbelag etc.) auszuführen. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein
 - 4.5 Die Dachflächen der Garagen, des Carports und der Häuser sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen
 - 4.6 Der Carport ist in offener Bauweise auszuführen
 - 4.7 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.)
 - 4.8 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
 - 4.9 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden
 - 4.10 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 von vier Reihenwohnhäusern, drei Garagen, einem Carport und vier Stellplätzen auf dem Grundstück Ziegelstraße 25, Flst.1390/10.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des seit 15.04.1978 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Siegenberg Süd“ in einem Allgemeinen Wohngebiet. Es verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit den beiden Stellplätzen und dem Carport an Westseite des Grundstücks, sowie dem nördlichen Rand der beiden anderen Stellplätze.
- Zahl der Vollgeschosse – festgesetzt ist ein Vollgeschoss, das Bauvorhaben hat zwei.
- Geschossflächenzahl (GFZ) – ist festgesetzt mit 0,5, wird um 77 m² (20%) überschritten.
- Dachform – statt eines Satteldaches mit 28° Dachneigung, ein begrüntes Pultdach mit 7° Neigung.
- Traufhöhe – festgesetzt: Bergseite 3,50 Meter – geplant ca. 5,50 Meter
 Talseite 5,80 Meter – geplant ca. 9,30 Meter
- Abstand zwischen Garage und Fahrbahnrand muss mindestens 6 Meter betragen.
- Nicht überdachte Stellplätze dürfen mit 0,50 Meter Sicherheitsabstand zum Gehweg errichtet werden.

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.

Geplant ist, das vorhandene auffällige Doppelwohnhaus mit vier Wohnungen abzurechen. Auf dem Grundstück sollen vier Reihenwohnhäuser mit Pultdach errichtet werden.

Bedingt durch die, der heutigen Bauweise entsprechende, abweichende Dachform haben die Gebäude zwei Vollgeschosse. Dadurch wird die GFZ (Verhältnis der Geschossflächen aller Vollgeschosse der baulichen Anlage zu der Fläche des Baugrundstücks) überschritten. Die Neubauten werden nicht höher als das vorherige Haus, aber die Traufhöhen (Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dach) liegen deutlich über den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Der Mindestabstand von 6 Meter wird, von den beiden dazwischenliegenden Garagen, nicht eingehalten. Wie bei der Garage des Nachbarhauses, beträgt der Abstand an der schmalsten Stelle 5 Meter.

Der Carport und die vier Stellplätzen haben keinen Abstand zur Grundstücksgrenze.

Aus städtebaulicher Sicht fügen sich die geplanten Reihenwohnhäuser in die vorhandene Umgebungsbebauung ein. Westlich des Neubauvorhabens wurden in der Hannestobelstraße drei Reihen mit von Nord nach Süd versetzten Reihenhäusern errichtet.

Für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Siegenberg Süd“ 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 Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB zu erteilen.