

Datum: 22.09.2017
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Laib, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

**Bauantrag Weinbergstraße 36/1, Flst. 314/1
- Errichtung Einfamilienhaus mit Doppelcarport**

Ausschuss für 10.10.2017 **öffentlich** **beschließend**
Technik und Umwelt

Anlagen:

- Lageplan v. 10.08.2017, M 1:500
- Grundriss UG v. 15.08.2017, M verkleinert
- Grundriss EG v. 15.08.2017, M verkleinert
- Grundriss DG v. 15.08.2017, M verkleinert
- Schnitt A-A v. 15.08.2017, M verkleinert
- Schnitt B-B v. 15.08.2017, M verkleinert
- Ansicht Süd v. 15.08.2017, M verkleinert
- Ansicht Nord v. 15.08.2017, M verkleinert
- Ansicht West v. 15.08.2017, 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. 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 „Rißhalde“ 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 Der Versiegelungsgrad der Zufahrts- und Wendefläche 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 Die Dachfläche des Carports ist mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
 - 4.5 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.).
 - 4.6 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.
 - 4.7 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
 - 4.8 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 Einfamilienhauses mit Carport auf dem Flurstück 314/1, Weinbergstraße 36/1.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des seit 22.12.1962 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Rißhalde“. Es verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme der Vorgartenfläche mit der Zufahrt und der Stützmauer.
- Inanspruchnahme des Bauverbots mit der Stützmauer.
- Balkon EG/Freisitz ragt in den Bauverbotsbereich.

- Traufhöhen werden überschritten: bergseits festgesetzt 3,00 m – ist 3,80 m
talseits festgesetzt 5,50 m – ist 5,70 m
- Dachvorsprung bis 50 cm statt lt. Bebauungsplan bis 40 cm.
- Gebäudeform soll Rechteck, etwa im Verhältnis 2:3 sein, die Mindestfrontlänge soll 11 m betragen, lt. Bebauungsplan. Die Frontlänge des Neubaus ohne Carport ist 10,50 m und der Neubau hat kein Verhältnis von 2:3.
- Kniestock lt. Bebauungsplan 0,25 m, geplant sind ca. 0,90 m.
- Mindestseitenabstand zwischen den Gebäuden, lt. Bebauungsplan, 8,00 m, ist 5,00 m.
- Mindestgrenzabstand je 4,00 m lt. Bebauungsplan. Grenzabstand zu Gebäude Nr. 36 beträgt 2,50 m.

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 „Rißhalde“ 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.

Geplant ist eine angemessene zeitgemäße Bebauung, ohne die Absicht das Straßenbild zu stören. Bereits für die Errichtung des bestehenden Gebäudes Weinbergstraße 36 wurden Befreiungen in ähnlichem Umfang erteilt. Um auf dem, ursprünglich mit einem Gebäude bebauten Grundstück eine nachverdichtende Bebauung zu ermöglichen, wird der Grenzabstand zwischen den Gebäuden auf das gesetzlich vorgegebene Mindestmaß von 2,50 Meter reduziert.

Das geplante Einfamilienhaus fügt sich in die Umgebungscharakteristik der Weinbergstraße ein. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Rißhalde“ 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 Einvernahmen nach § 36 Abs.1 BauGB zu erteilen.