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

Unterschrift

Beratungsgegenstand

**Bauantrag Silcherstraße 25/1 und 25/2, Flst. 2380 und 2381
- Neubau Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten, Garage und Geräteschuppen**

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

Anlagen:

Lageplan v. 18.09.2017, M 1:500
Grundriss EG v. 18.09.2017, M verkleinert
Grundriss OG v. 18.09.2017, M verkleinert
Ansichten und Schnitte v. 18.09.2017, 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 „Steinäcker“ 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 Zufahrtsfläche 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 Dachflächen des Wohnhauses und der Garage sind 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 Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten, einer Garage und einem Geräteschuppen in der Silcherstraße, Flst. 2380 und 2381.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des seit 18.10.1991 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Steinäcker“ in einem Allgemeinen Wohngebiet. Es verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit
 - dem Haus an der Nord- und Ostseite,
 - der Terrasse mit Pergola im Obergeschoss,
 - der Terrasse im Erdgeschoss,
 - dem Geräteschuppen und der Garage,
 - Zufahrt- und Zugangsbereich

- Stützmauern.
- Wohnhaus hat ein Flachdach statt eines Satteldaches.
- Im Bebauungsplan ist eine gemeinsame Tiefgarage für die Grundstücke Flst. 2380, 2381 und 2382 mit einer Zufahrt von der Teckstraße vorgesehen. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die Silberstraße.

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.

Der Bauherr plant die Errichtung eines modernen Flachdach - Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten. Die Erschließung über die Teckstraße und der bestehenden Tiefgarage ist nicht realisierbar, da dabei in bestehende Bausubstanz eingegriffen werden müsste.

Um die Bebauung auf dem Flst. 2380 außerhalb des Baufensters zu kompensieren, hat sich der Bauherr verpflichtet, das Flst.2381 dauerhaft unüberbaut zu lassen. Dieses Vorgehen wurde im Vorfeld mit dem Landratsamt so abgestimmt.

Für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Steinäcker“ 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.