

Datum: 10.11.2017
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Laib, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

**Bauantrag Neuffenstraße 47, Flst. 1461/13
- Errichtung einer Einzelgarage**

Ausschuss für 05.12.2017 **öffentlich** **beschließend**
Technik und Umwelt

Anlagen:

Lageplan v. 02.10.2017, M 1:500
Grundrisse, Ansichten, Schnitt v. 26.10.2017, M 1:100

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 notwendige Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Siegenberg III Erweiterung Teil II“ 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 Zufahrtsfläche zur Garage ist mit einem wasserdurchlässigen Belag (Rasenpflaster, offenporiger Pflasterbelag etc.) zu versehen. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein.
 - 3.4 Die Dachfläche der Garage ist mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
 - 3.5 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.).
 - 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 die Errichtung einer Einzelgarage auf dem Grundstück Neuffenstraße 47, Flurstück 1461/13.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des seit 26.01.1963 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Siegenberg III Erweiterung Teil II“.

Es verstößt im folgenden Punkt gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme der Bauverbotsfläche.

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.

Die Errichtung von Garagen mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Grundfläche bis zu 30 m² ist nach § 50 Abs.1 Anhang Nr. 1b der Landesbauordnung (LBO) grundsätzlich verfahrensfrei. Nach § 50 Abs.5 LBO müssen aber verfahrensfreie Vorhaben, ebenso wie genehmigungspflichtige, den öffentlich rechtlichen Vorschriften entsprechen.

Der Bauherr plant die Errichtung einer zweiten Garage auf seinem Grundstück, um das Parkierungsproblem in der Siegenberg- und Neuffenstraße zu mildern. Auf Grund der vorhandenen Bebauung und der Geländetopographie wurde die Garage parallel zur Grundstücksgrenze entlang der Siegenbergstraße geplant, um die bereits vorhandene Zufahrt mit zu nutzen.

Aus städtebaulicher Sicht ist gegen das geplante Bauvorhaben nichts einzuwenden.

Für die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Siegenberg III Erweiterung Teil II“ 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 Abweichung notwendige Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB zu erteilen.