

Datum: 24.10.2017
 Amt: 60 - Ortsbauamt
 Verantwortlich: Laib, Ulrike
 Aktenzeichen: 632.21
 Vorgang: ATU (ö) am 12.07.2016, DR-Nr. 104/2016
 ATU (n.ö) am 06.12.2016
 ATU (ö) am 07.02.2017, DR-Nr. 017/2017)

Unterschrift

Beratungsgegenstand

**Bauantrag Neuwiesenstraße, Flst. 1063/2, 1063/3 und 1063/5
 - Neubau von 3 Reihenhäuser und einem Einfamilienhaus mit Carports und
 Stellplätzen**

Ausschuss für 05.12.2017 öffentlich beschließend
Technik und Umwelt

Anlagen:
 keine

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 „Lehmgrubenteile-Neuwiesen, Änderung Neuwiesenstraße“ 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 Die Zufahrtsflächen zu den Carports und Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Schotterrasen, Rasenpflaster, offenporiger Pflasterbelag etc.) auszuführen. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein.
 - 4.4 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.
 - 4.5 Die Carports sind zum Bach hin (Ostseite) in offener Bauweise auszuführen.
 - 4.6 Die Dachflächen der Carports und der Häuser sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
 - 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 den Neubau von drei Reihenhäuser und einem Einfamilienhaus mit Carports und Stellplätzen in der Neuwiesenstraße, Flurstücke 1063/2, 1063/3 und 1063/5.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des seit 01.10.1966 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Lehmgrubenteile-Neuwiesen, Änderung Neuwiesenstraße“ in einem Allgemeinen Wohngebiet. Es verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Maß der baulichen Nutzung – Zahl der Vollgeschosse 1 zwingend
- Gebäudegestaltung –Dachneigung 22°,
- Inanspruchnahme der Bauverbotsfläche.

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.

Im Rahmen einer Bauvoranfrage wurde 2016 die Bebauung der Grundstücke mit zwei Doppelhäusern, einem Einfamilienhaus und vier Doppelgaragen vom Ausschuss für Technik und Umwelt abgelehnt, da die geplante Bebauung als zu massiv empfunden wurde. Das Gremium empfahl eine offene Bebauung mit einzelnen Häusern.

Ein entsprechender Bauantrag wurde 2017 eingereicht. Der geplanten Bebauung von vier frei stehenden Einzelhäusern mit angrenzendem Carport wurde das Einvernehmen der Gemeinde erteilt. Das Landratsamt hingegen sieht die Grundzüge der Planung erheblich verletzt, da die Planung die Vorgaben des Bebauungsplanes überhaupt nicht beachtet. Moniert wird, dass zwei Wohnhäuser komplett und ein Wohnhaus überwiegend im Bauverbot errichtet werden sollen. Ebenso, dass die geplanten Gebäude drei Vollgeschosse und Flachdach haben und die Grenzabstände zu den projektierten Grundstücksgrenzen nicht eingehalten werden. Der Bauantrag ist aus Sicht der Baurechtsbehörde, dem Landratsamt, abzulehnen oder die Gemeinde müsste den Bebauungsplan entsprechend ändern.

Dem jetzt vorliegenden Entwurf hat das Landratsamt, vorab signalisiert, dass die erforderlichen Befreiungen bezüglich des Bauverbots und der Dachform in Aussicht gestellt werden können, unter der Voraussetzung, dass das Einvernehmen der Gemeinde erteilt wird. Allerdings sollen das Dach- und Untergeschoss jeweils keine Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung (LBO) 1965 sein.

Der für die Baugrundstücke maßgebende Bebauungsplan „Lehmgrubenteile-Neuwiesen, Änderung Neuwiesenstraße“ weist zentral ein größeres Baufenster sowie im nördlichen Bereich ein kleineres Baufenster für vier Garagen aus. Die restliche Fläche wurde mit einem Bauverbot belegt.

Innerhalb des größeren Baufensters sollen drei Reihenhäuser errichtet werden. Die Terrasse von Haus 1 liegt komplett außerhalb des Baufensters. Bei Haus 2 ragt die süd-/östliche Gebäudeseite ca. 1,50 Meter und die Terrasse ca. 2,00 Meter weit in den Bauverbotsbereich, da das Haus etwas zurück versetzt wird. Dafür ist das Baufenster an der Vorderseite ca. 2,00 Meter tief nicht genutzt. Um den im Baufenster befindlichen Gewässerrandstreifen nicht zu tangieren, ist Haus 3 zur Neuwiesenstraße gerückt und ist mit der Gebäudevorderseite ca. 1,60 Meter außerhalb des Baufensters.

Mit den an Haus 1 und 3 angrenzenden Doppelcarports und Teilen der drei vor Haus 2 geplanten Stellplätzen wird ebenfalls die nicht überbaubare Grundstücksfläche (Bauverbot) in Anspruch genommen.

Das Einfamilienhaus ist im Bereich des kleineren Garagenbaufensters geplant. Da auch hier der Gewässerrandstreifen durch das Baufenster verläuft, wurde das Gebäude zur Neuwiesenstraße hin versetzt und liegt ca. 2,20 Meter innerhalb des Bauverbots. Auch der Westteil der Terrasse liegt mit ca. 2,50 Meter außerhalb des Baufensters.

Die geplanten drei Reihenhäuser sind etwas breiter als das bestehende Gebäude Neuwiesenstraße 6. Die angrenzenden Carports sind nach hinten (Bach-/Ostseite) hin offen. Die Bebauung wirkt dadurch nicht so geschlossen und massiv.

Die Flachdachhäuser mit zwei Vollgeschossen (Garten- und Erdgeschoss) sowie einem Obergeschoss entsprechen einer zeitgemäßen und im angrenzenden Neubaugebiet vorhandenen Bebauung.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken, dass für die Abweichungen notwendige Einvernehmen nach § 31 Abs.2 BauGB zu erteilen.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, dem vorliegenden Bauantrag das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB zu erteilen.