

**Reichenbach an der Fils**

**Gemeinderatsdrucksache 2018/001**

Datum: 13.12.2017  
Amt: 60 - Ortsbauamt  
Verantwortlich: Laib, Ulrike  
Aktenzeichen: 632.21  
Vorgang:

Unterschrift

**Beratungsgegenstand**

**Bauantrag  
Katharinenstr. 36, Flst. 1077/13  
- Errichtung Einfamilienhaus mit Garage**

**Ausschuss für Technik und Umwelt      16.01.2018      öffentlich      beschließend**

**Anlagen:**

- Lageplan v. 02.11.2017, M 1:500
- Grundriss UG v. 18.10.2017, M 1:100
- Grundriss EG v. 18.10.2017, M verkleinert
- Grundriss OG v. 18.10.2017, M 1:100
- Schnitt A-A u. Garage v. 18.10.2017, M 1:100
- Ansicht Nord v. 18.10.2017, M 1:100
- Ansicht Ost v. 18.10.2017, M 1:100
- Ansicht Süd v. 18.10.2017, M 1:100
- Ansicht West v. 18.10.2017, 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. 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 „Fürstenstraße“ wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB erteilt.
  4. Das Einvernehmen wird unter Berücksichtigung der folgenden Auflagen
    - 4.1 Oberflächenwasser darf nicht über die Ortskanalisation der Sammelkläranlage zugeleitet werden, sondern muss einer Versickerungsanlage auf dem Grundstück zugeführt werden. Dabei sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Fürstenstraße“ und des Merkblattes „Versickerung des Niederschlagswassers im Baugebiet Fürstenstraße“ entsprechend zu beachten.
    - 4.2 Die Zufahrtsfläche zur Garage und die Terrasse sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (Rasenpflaster, offenporiger Pflasterbelag etc.) herzustellen. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein.
    - 4.3 Drainage- und Grundwasser darf nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden.
    - 4.4 Die Dachflächen der Garage und des Hauses 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.
5. Die Befreiung wegen der Überschreitung der Erdgeschossfußbodenhöhe wird nur für die Höhe dieses Bauvorhabens erteilt. Die Befreiung gilt **nicht** für die Gebäudehöhe.

## Sachdarstellung:

Beantragt wird die Baugenehmigung für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Flurstück 1077/13, Katharinenstraße 36.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des seit 03.08.2007 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Fürstenstraße“ in einem Allgemeinen Wohngebiet. Es verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Überschreitung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).
- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit dem Dachvorsprung, Teilen der Außenwand, der Garage, der Zufahrt, der Terrasse sowie den beiden Wärmepumpen.

Geplant ist ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung. Die Zufahrt zur Garage soll als zweiter Stellplatz genutzt werden.

Der Bebauungsplan „Fürstenstraße“ lässt die Garage in der mit GA gekennzeichneten Fläche sowie Überschreitungen der EFH bis zu 20 cm zu. Auch können die auf den Baugrundstücken liegenden Zufahrten zu den Garagen als baurechtlich notwendige Stellplätze angerechnet werden. Gegen die geringfügigen Überschreitungen mit dem Dachvorsprung, den Hauswänden und Wärmepumpen bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken.

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.

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