

Datum: 14.12.2017
 Amt: 60 - Ortsbauamt
 Verantwortlich: Laib, Ulrike
 Aktenzeichen: 632.21
 Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bauantrag

Stuifenstraße 7, Flst. 2564 und 2565

- Neubau Zweifamilienwohnhaus mit Garage und Stellplatz

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

Anlagen:

Lageplan v. 12.12.2017, M 1:500
 Grundriss EG v. 12.12.2017, M verkleinert
 Grundriss OG v. 12.12.2017, M verkleinert
 Grundriss DG v. 12.12.2017, M verkleinert
 Dach/Draufsicht v. 12.12.2017, M verkleinert
 Schnitt 01 v. 12.12.2017, M verkleinert
 Schnitt 02 v. 12.12.2017, M verkleinert
 Ansicht Ost v. 12.12.2017, M verkleinert
 Ansicht Süd v. 12.12.2017, M verkleinert
 Ansicht West v. 12.12.2017, M verkleinert
 Ansicht Nord v. 12.12.2017, 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. Für die notwendigen Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mittlerer Siegenberg“ 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 Die Zufahrtsfläche zur Garage und der Stellplatz sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein.
 - 3.3 Drainage- und Grundwasser darf nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden.
 - 3.4 Die Dachfläche der Garage und des Schuppens ist mit einer intensiven Dachbegrünung flächendeckend zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
 - 3.5 Auf dem Baugrundstück sind je angefangene 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche je ein mittelkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - 3.6 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.).
 - 3.7 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.
 - 3.8 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
 - 3.9 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 Zweifamilienwohnhauses mit Garage und Stellplatz, auf den Flurstücken 2564 und 2565, Stufenstraße 7.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des seit 11.04.2014 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mittlerer Siegenberg“ in einem als Allgemeines Wohngebiet festgesetztem Bereich. Es verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Überschreitung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) um 0,40 m.
- Überschreitung der Grundflächenzahl II
- Überschreitung der Traufhöhe um bis zu ca. 2,50 m mit den Querbauten
- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit
 - Stellplatz
 - Garage und Schuppen
 - Stützwänden
 - Pool
 - Erkern
 - Lichtschächte
 - Dachvorsprung
- Errichtung von Stützmauern als Nebenanlagen
- Errichtung von Stützmauern statt abzuböschten

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.

Der Bebauungsplan lässt Abweichung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) um bis zu 30 cm zu, wenn die Gebäudehöhe eingehalten ist. Die Abweichung der EFH im vorliegenden Bauantrag beträgt 0,40 m, die zulässige Gebäudehöhe wird nicht überschritten.

Die Grundflächenzahl II beinhaltet Garage, Stellplatz, Zufahrt und sonstige Nebenanlagen. Die Überschreitung soll durch die intensive Begrünung der Garage und des Schuppens zum Teil kompensiert werden.

Mit Ausnahme der Querbauten wird die Traufhöhe eingehalten.

Die Garage wird in der im Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche für Garagen errichtet.

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in Form von geschlossenen Standplätzen für Fahrräder, laut Bebauungsplan, zulässig. Ebenso Schuppen für Gartengeräte bis zu einer Grundfläche von maximal 6,00 qm und einem Rauminhalt von maximal 15 cbm. Der an die Garage anschließende Schuppen, der auch Fahrradstellplatz ist, hat eine Grundfläche von 4,20 m² und einen Rauminhalt von 12,6 m³.

Das Gelände wird mit den geplanten Stützmauern in zwei Ebenen geteilt und ermöglicht eine Nutzung des Geländes als Grünfläche und Garten sowohl für die Wohnung im Erdgeschoss wie im Obergeschoss.

Der Bebauungsplan lässt eine Überschreitung der Baugrenze mit untergeordneten Bauteilen sowie Vorbauten bis max. 1,00 m zu, wenn die Überschreitung nicht mehr als 35 % der zugehörigen Gebäudeseite einnimmt. Dazu zählen die Erker, Lichtschächte und der Dachvorsprung.

Die Errichtung des Stellplatzes und des Schwimmbeckens sind, gemäß § 50 Abs. 1 Anhang Nr. 6e und Nr. 11 b der Landesbauordnung verfahrensfrei möglich.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen das geplante Bauvorhaben keine Bedenken.

Für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mittlerer Siegenberg“ 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 Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB zu erteilen.