

Datum: 22.01.2018
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Laib, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang: ATU (ö) 14.06.2016 Drucksachen-Nr. 090/2016

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bauantrag

Schorndorfer Straße/Mühlstraße, Flst. 832/3, /4 und /5
- Errichtung von vier Doppelhäusern mit Garagen und Stellplätzen

Ausschuss für Technik und Umwelt 06.02.2018 öffentlich beschließend

Anlagen:

- Lageplan v. 21.12.2017, M verkleinert
Grundriss UG v. 20.12.2017, unmaßstäblich
Grundriss EG und Freiflächen v. 20.12.2017, unmaßstäblich
Grundriss OG v. 20.12.2017, unmaßstäblich
Grundriss DG v. 20.12.2017, unmaßstäblich
Querschnitt, Ansichten West und Ost, Haus 1, 2, 5, 6 v. 20.12.2017, unmaßstäblich
Querschnitt, Ansichten West und Ost, Haus 3, 4, 7, 8 v. 20.12.2017, unmaßstäblich
Ansichten Nord und Süd, Haus 1, 2, 3, 4 v. 20.12.2017, unmaßstäblich
Ansichten Nord und Süd, Haus 5, 6, 7, 8 v. 20.12.2017, unmaßstäblich

Kommunikation:

Priorität E: ./.

Finanzielle Auswirkungen [] Ja [x] Nein

[] Ergebnishaushalt
Teilhaushalt: Produktgruppe:

[] Investitionsmaßnahme
Investitionsauftrag:

Table with 4 columns: Ausgaben in €, Planansatz üpl / apl, lfd. Jahr, Folgejahr(e), davon VE. Row 1: Gesamt

Table with 4 columns: Einnahmen in €, Planansatz üpl / apl, lfd. Jahr, Folgejahr(e). Row 1: 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 „Mühläcker“ 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 Stellplatzflächen und der Zufahrten ist durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (z.B. 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 der Garagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu unterhalten.
 - 4.5 Die Erschließung der Häuser 1 und 2 ist zu sichern.
 - 4.6 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.).
 - 4.7 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.
 - 4.8 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
 - 4.9 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 die Errichtung von vier Doppelhäusern mit acht Garagen und acht Stellplätzen auf den Flurstücken 832/3, /4 und /5, Mühlstraße/Schorndorfer Straße.

Das Flurstück 832/5 liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, sondern innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Reichenbach an der Fils. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach den Bestimmungen des § 34 BauGB. Danach ist ein Bauvorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mühläcker“, rechtskräftig seit 09.11.1962 liegen die beiden Flurstücke 832/3 und /4, in einem Gebiet mit gemischter Bauweise.

Das Bauvorhaben verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Haus Nr. 1 und 2 werden nicht an der Baulinie erstellt.
- Inanspruchnahme der Bauverbotsfläche mit Teilen von Haus Nr. 3 und 4, Garage 2, Stellplatz 2, 4, 7 und 8, Zuwegen und Müllstandorten.
- Kniestock für Wohngebäude max. 0,20 m, beantragt werden 0,50 m.
- Dachaufbauten sind für Wohngebäude nicht zugelassen.
- Garagen - Lage nach den im Bebauungsplan vorgesehenen Stellen mit Pultdach.
Dachdeckung - dunkelgraues Welleternit.

Im Rahmen einer Bauvoranfrage wurde im Jahr 2016 die Überbauung der Grundstücke grundsätzlich positiv beschieden.

Es wurden 2016 bereits folgende Befreiungen erteilt:

- Kniestock mit 0,50 m.
- Inanspruchnahme der Bauverbotsfläche mit dem Doppelhaus Nr. 2.

Keine Bedenken bestanden hinsichtlich:

- Dachaufbauten, da in der Umgebung bereits vorhanden - die endgültige Entscheidung soll im Genehmigungsverfahren stattfinden.
- Firstrichtung.
- Maß der baulichen Nutzung.
- Doppelhäuser Nr. 3 und 4 fügen sich hinsichtlich Maß, Kubatur und Höhenentwicklung in die Eigenart der näheren Umgebung ein.
- Erschließung der Gebäude über Garagenanlage.
- Anordnung der Garagen und PKW-Stellplätze sowie die geplante Grundstückszufahrt.

Der vorliegende Bauantrag nimmt die Planung der Bauvoranfrage auf. Statt des Einfamilienhauses soll ein Doppelhaus errichtet werden und die Stellung und Lage einzelner Garagen und Stellplätze wurde angepasst.

Allerdings bestehen aus städtebaulicher Sicht Bedenken gegen die geplante Lage der Garage 2 und Stellplatz 2. Dort abgestellte Fahrzeuge haben keinerlei Wendemöglichkeit und müssten rückwärts Ausfahren.

Die Erschließung der Häuser 1 und 2 erfolgt über einen Privatweg und ist zu sichern.

Für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mühläcker 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.