

Datum: 20.03.2018
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Laib, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bauantrag

**Weinbergstraße 41, Flst. 272/2 und 275/2
- Neubau eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten**

**Ausschuss für 10.04.2018 öffentlich beschließend
Technik und Umwelt**

Anlagen:

- Lageplan v. 08.03.2018, M 1:500
- Grundriss UG v. 08.03.2018, M verkleinert
- Grundriss EG v. 08.03.2018, M verkleinert
- Grundriss OG v. 08.03.2018, M verkleinert
- Schnitt a-a v. 08.03.2018, M verkleinert
- Ansicht Nord v. 08.03.2018, M verkleinert
- Ansicht Ost v. 08.03.2018, M verkleinert
- Ansicht Süd v. 08.03.2018, M verkleinert
- Ansicht West v. 08.03.2018, 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. 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 „Rißhalde“ 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 Zufahrtsfläche zur Garage ist mit wasserdurchlässigen Belägen (Schotterrassen, Rasenpflaster, offenporiger Pflasterbelag etc.) auszuführen. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein.
 - 4.4 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.).
 - 4.5 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.
 - 4.6 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
 - 4.7 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 Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten, einer Garage, eines Nebengebäudes und Aufzug auf den Flurstücken 272/2 und 275/2, Weinbergstraße 41.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des seit 22.12.1962 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Rißhalde“ in einem Gebiet für reine Wohnbebauung. Es verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme des Vorgartenbereiches mit der Garage, dem Nebengebäude, der Wärmepumpe und dem Aufzug mit Steg.

- Inanspruchnahme des Bauverbotes mit der Terrasse.
- Zahl der Vollgeschosse 1 – geplant sind 2 Vollgeschosse.
- Dachaufbauten sind nicht zugelassen.
- Traufhöhen bergseits 3,00 m – geplant ca. 4,20 m, Querbau ca. 6,00 m
talseits 5,50 m – geplant zwischen ca. 6,50 m und 7,50 m,
Querbau zwischen ca. 8,60 m und 8,90 m.
- kein Kniestock – geplant ist ein Kniestock von 1,00 m.
- Garagen, Lage an den im Bebauungsplan vorgesehenen Stellen.
- Nebengebäude sind nicht zulässig.
- Außengestaltung - die Gebäude sind zu verputzen. Als Verkleidung ist auch Holz zugelassen – geplant ist eine Stein-Verkleidung.

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 Bauherr plant, anstelle des bestehenden Einfamilienhauses einen modernen Neubau mit drei Wohneinheiten. Um einen barrierefreien Zugang zu ermöglichen, soll ein Aufzug von der Weinbergstraße bis zur Höhe des Erdgeschosses führen. Der Zugang zum Aufzug, erforderliche Fahrradstellplätze und Abstellfläche für Müllbehälter sind im Nebengebäude, welches an die geplante Garage angrenzt, vorgesehen.

Neben dem nicht qualifizierten Bebauungsplan „Rißhalde“ steht für die Beurteilung des geplanten Bauvorhabens § 34 BauGB zur Verfügung. Danach muss sich ein Vorhaben u.a. hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Im Bereich der Weinbergstraße wurden bereits mehrere mehrgeschossige Mehrfamilienwohnhäuser, auch mit Steinverkleidung, realisiert. Ebenso sind Dachaufbauten vorhanden.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen das geplante Neubauvorhaben keine Bedenken.

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