

Datum: 06.06.2018
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Laib, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

**Bauantrag
Schorndorfer Straße 70, Flst. 814/3
- Errichtung einer Doppelgarage**

Ausschuss für Technik und Umwelt 19.06.2018 öffentlich beschließend

Anlagen:
Lageplan v. 04.06.2018, M 1:500
Grundriss UG v. 04.06.2018, M verkleinert
Schnitt v. 04.06.2018, M verkleinert
Lageplan alt v. 18.08.2004, M 1:500
Foto

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 „Schorndorfer Straße – 1. Änderung“ 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 (Schotterrasen, Rasenpflaster, offenporiger Pflasterbelag etc.) auszuführen. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein.
 - 4.4 Die Dachfläche der Garage ist mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
 - 4.5 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.).
 - 4.6 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.

Sachdarstellung:

Beantragt wird die Baugenehmigung für die Errichtung einer Doppelgarage auf dem Flurstück 814/3, Schorndorfer Straße 70.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des seit 31.10.2002 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schorndorfer Straße – 1. Änderung“ in einem Allgemeinen Wohngebiet.

Es verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Zu- und Ausfahrten von der Schorndorfer Straße sind nur an den im Bebauungsplan bezeichneten Stellen zulässig.
- Inanspruchnahme des Pflanzgebotes für Hecken und Sträucher mit der südlichen Kante der Garage.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann nach § 31 Abs. 2 BauGB eine Befreiung erteilt werden, wenn die Abweichung neben der Würdigung nachbarlicher Interessen auch städtebaulich vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

Die Errichtung einer Doppelgarage wurde bereits 2005 im Rahmen des Neubaus der Doppelhaushälfte beantragt und genehmigt. Angelegt wurde eine Stellplatzfläche. Der Bauherr plant, mit der westlichen Garagenwand die bereits vorhandene Bebauung fortzuführen, damit kein Versatz entsteht. Dadurch tangiert die süd-/westliche Vorderkante der geplanten Doppelgarage den Pflanzgebot-Bereich. Entsprechende Befreiungen wurden bei Nachbargaragen bereits erteilt.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schorndorfer Straße – 1. Änderung“ 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.