

Datum: 17.09.2018
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Laib, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

**Bauantrag
Katharinenstraße 37, Flst.1069
- Neubau Einfamilienhaus mit Garage**

**Ausschuss für 09.10.2018 öffentlich beschließend
Technik und Umwelt**

Anlagen:

Lageplan v. 20.08.2018, M 1:500
Grundriss UG v. 20.08.2018, M verkleinert
Grundriss EG v. 20.08.2018, M verkleinert
Grundriss OG v. 20.08.2018, M verkleinert
Schnitt v. 20.08.2018, M verkleinert
Freiflächenplan v. 20.08.2018, M verkleinert
Ansichten N/W v. 20.08.2018, M verkleinert
Ansichten S/O v. 20.08.2018, 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 „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 Niederschlagwassers im Baugebiet Fürstenstraße“ entsprechend zu beachten.
 - 4.2 Die Zufahrtsfläche zur Garage, der Kfz-Stellplatz und der Zugangsbereich 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 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. 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 den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Flurstück 1069, Katharinenstraße 37.

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) um 20cm.
- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit dem südlichen Teil des Wohnhauses und der Garage, dem nördlichen Teil der Kfz-Stellplätze, des Hauszugangs und des Müll-Sichtschutzes.
- Flachdächer sind dauerhaft extensiv zu begrünen.

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.

Das geplante Wohnhaus nimmt mit der Vorder- und Rückseite des Gebäudes die Linie des Nachbarhauses auf. Gegen die geringfügigen Überschreitungen bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken.

Der Bebauungsplan „Fürstenstraße“ lässt die Überschreitungen der EFH um bis zu 20 cm zu. Mit dem Neubau wird die festgesetzte Gebäudehöhe trotzdem eingehalten. Flachdächer ohne Dachbegrünung können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Dachflächen mit Solar- bzw. Photovoltaikanlagen bestückt sind. Auf dem bekiesten Flachdach ist eine Photovoltaikanlage mit 16 Modulen vorgesehen.

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.