

Datum: 13.12.2018
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Laib, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang: ATU (ö) 08.07.2014, Drucksache-Nr. 109/2014

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bauantrag
Römerweg 9, Flst. 68/1
veränderte Ausführung
- Tiefhof mit Treppenabgang und Geländer
- Geländer auf Garage

Ausschuss für Technik und Umwelt 15.01.2019 öffentlich beschließend

- Anlagen:
Lageplan v. 22.11.2018, M 1:500
Grundriss UG v. 22.10.2018, M verkleinert
Grundriss EG v. 22.11.2018, M verkleinert
Grundriss OG v. 22.11.2018, M verkleinert
Schnitt v. 22.11.2018, M verkleinert
Ansicht Nord v. 22.11.2018, M verkleinert
Ansicht Ost v. 22.11.2018, M verkleinert
Ansicht Süd v. 22.11.2018, M verkleinert
Ansicht West v. 22.11.2018, M verkleinert

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

Table with 4 columns: Einnahmen in €, Planansatz üpl / apl, lfd. Jahr, Folgejahr(e)

	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 notwendige Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Reichenbach“ wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs. 1 BauGB erteilt.
4. Das Einvernehmen wird unter Berücksichtigung der folgenden Auflagen
 - 4.1 Als Ausgleich für die Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche durch den Tiefhof wird die zusätzliche Pflanzung eines hochstämmigen heimischen Laubbaumes oder Obstbaumes auf dem Grundstück gefordert.

Sachdarstellung:

Beantragt wird die Baugenehmigung für die veränderte Ausführung des Tiefhofes sowie der Garage im Römerweg 9, Flurstück 68/1.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Reichenbach“, rechtskräftig seit 06.12.2013, in einem Allgemeinen Wohngebiet. Es verstößt in folgendem Punkt gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche durch den Tiefhof.

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 Dachfläche der Garage soll im Obergeschoss zur Hälfte als Terrasse genutzt werden. Das Gelände der Terrasse soll, entgegen der bisherigen Planung, nun um die ganze Dachfläche der Garage errichtet werden. Der dadurch entstehende Abstandsverstoß, der sich durch die veränderte Wandhöhe der Garage ergibt, ist baurechtlich zu regeln.

Der Tiefhof sollte ursprünglich gärtnerisch ausgeführt werden mit begrünem Grund und schräg ansteigender und verlaufender Böschung. Er war ca. 1,60 Meter tief geplant. Der jetzt bereits errichtete Tiefhof mit Treppenabgang ist ca. 3,00 Meter tief. Der Boden und die 90 Grad steilen Wandflächen sind befestigt. An zwei Seiten des Tiefhofes ist oberirdisch ein Gelände angebracht.

Die im Bebauungsplan für den Römerweg 9 vorgegebene überbaubare Grundstücksfläche war bereits durch das Neubauvorhaben komplett überbaut und es wurden, wie auch beim Nachbargebäude, großzügige Befreiungen für die Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche durch den Zugang, Garage, Vorbau, Tiefhof und Terrasse erteilt.

Als Ausgleich für die zusätzliche Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche durch den bereits errichteten und verändert ausgeführten Tiefhof wird die zusätzliche Pflanzung eines hochstämmigen heimischen Laubbaumes oder Obstbaumes auf dem Grundstück gefordert.

Für die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Reichenbach“ 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.