Reichenbach an der Fils **Gemeinderatsdrucksache 2019/040**

Datum: 12.03.2019 Unterschrift
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Laib, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Beratungsgegenstand

Bauantrag
Reichenbachstraße 4, Flst.808/3
- Neubau Garage, Fahrradraum, Müllplatz und Stellplatz

Ausschuss für Technik und Umwelt	**02.04.2019**	**öffentlich**	**beschließend**

Anlagen:
Lageplan v. 05.02.2019, M 1:500
Grundriss, M 1:100
Ansicht v. Reichenbachstraße, M 1:100
Schnitte, M 1:100

Kommunikation:
Priorität E: ./.

Finanzielle Auswirkungen ☐ Ja ☒ Nein

☐ Ergebnishaushalt
Teilhaushalt: Produktgruppe:

☐ Investitionsmaßnahme
Investitionsauftrag:

		lfd. Jahr	Folgejahr(e)	davon VE
Ausgaben in €	Planansatz			
	üpl / apl			
	Gesamt			

		lfd. Jahr	Folgejahr(e)
Einnahmen in €	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 „Reichenbachstraße und Haldenstraße“ 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 und der Stellplatz sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Schotterrasen, Rasenpflaster, offenporiger Pflasterbelag etc.) auszuführen. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein.

   4.4 Die Dachfläche der Garage und des Fahrradraumes sind 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 den Neubau einer Garage, eines Fahrradraumes mit vorgelagertem Müllplatz und eines Stellplatzes auf dem Grundstück Reichenbachstraße 4, Flst. 808/3.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des seit 15.03.1968 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Reichenbachstraße und Haldenstraße“ in einem Allgemeinen Wohngebiet. Es verstößt in folgendem Punkt gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

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.

Auf dem Grundstück ist die Errichtung zusätzlicher Stellflächen für Fahrräder, Mülleimer und Kraftfahrzeuge im Vorgartenbereich geplant. Wegen des ansteigenden Geländes ist die Errichtung einer Stützmauer für den Stellplatz vorgesehen.

Auf Grund der angespannten Parkierungssituation im Bereich der Reichenbachstraße wird die Errichtung zusätzlichen Parkraums auf Privatgrundstück aus städtebaulicher Sicht begrüßt.

Für die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Reichenbachstraße und Haldenstraße“ 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.