

Datum: 15.08.2019
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Laib, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

**Bauantrag
Weinbergstraße 44/1, Flst. 309/2 und 309
- Neubau Doppelhaushälfte mit Garagenanteil**

**Ausschuss für 05.11.2019 öffentlich beschließend
Technik und Umwelt**

Anlagen:

- Lageplan v. 20.09.2019, M 1:500
- Grundriss UG v. 20.09.2019, M 1:100
- Grundriss EG v. 20.09.2019, M 1:100
- Grundriss DG v. 20.09.2019, M 1:100
- Schnitt v. 20.09.2019, M 1:100
- Nordansicht v. 20.09.2019, M 1:100
- Südansicht v. 20.09.2019, M 1:100
- Ostansicht v. 20.09.2019, M 1:100
- Straßenabwicklung Nord v. 20.09.2019, M 1:250
- Straßenabwicklung Süd v. 20.09.2019, M 1:250

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 Dachfläche der Garage ist mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
 - 4.4 Auf die separate Genehmigung der Entwässerung durch die Gemeinde wird verwiesen.
 - 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.

Sachdarstellung:

Beantragt wird die Baugenehmigung für den Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garagenanteil auf den Flurstücken 309 und 309/2, Weinbergstraße 44/1.

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

- Inanspruchnahme des Bauverbots mit der Gebäudeecke Südostseite, dem Balkon im EG und der Terrasse im UG.
- Inanspruchnahme des Vorgartenbereichs mit der Garage

- Zahl der Vollgeschosse 2 statt 1.
- Traufhöhen werden überschritten:

| | |
|-----------|--|
| bergseits | festgesetzt 3,00 m – ist ca.4,60 m |
| talseits | festgesetzt 5,50 m – ist ca.7,00/8,40 m. |
- Kniestock lt. Bebauungsplan 0,25 m, geplant sind ca. 1,50 m.
- Dachaufbauten sind nicht zugelassen.
- Mindestseitenabstand zwischen den Gebäuden 44/1 und Silcherstraße 33 lt. Bebauungsplan 8,00 m, ist 6,00 m.
- Mindestgrenzabstand je 4,00 m lt. Bebauungsplan. Grenzabstand zu Grundstück Silcherstraße 33 beträgt ca. 3,00 m.

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.

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.

Die Baulücke an der Südseite der Weinbergstraße soll mit einem Doppelhaus bebaut werden. Um auf dem ursprünglich für ein Gebäude vorgesehenen großzügigen Grundstück die beabsichtigte nachverdichtende Bebauung zu ermöglichen sind entsprechende Befreiungen von den Festsetzungen des maßgebenden Bebauungsplanes „Rißhalde“ erforderlich, die in ähnlichem Umfang bereits für Neubauten in unmittelbarer Umgebung erteilt wurden. Auch wenn die im Bebauungsplan festgesetzten Grenz- und Seitenabstände unterschritten werden, wird der gesetzlich geforderte Mindestabstand von 2,50 Meter eingehalten. Der notwendige Stellplatz ist in der Doppelgarage vor der anderen Haushälfte geplant.

Wie der Straßenabwicklung zu entnehmen ist, fügt sich das geplante Doppelhaus in die vorhandene Bebauung und Umgebungscharakteristik der Weinbergstraße ein. Aus städtebaulicher Sicht bestehen 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, dem vorliegenden Bauantrag das Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB zu erteilen.