

Datum: 04.05.2020
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Franke, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bauantrag

Seestraße 19, Flst.184/9

- Abriss des bestehenden Wohnhauses und Scheune
- Neubau eines Wohnhauses mit Garage und Carport

Gemeinderat 26.05.2020 öffentlich beschließend

Anlagen:

- Lageplan Abbruch v. 15.04.2020, M 1:500
- Lageplan Neubau v. 15.04.2020, M 1:500
- Grundriss EG v. 02.04.2020 mit Ergänzung v. 04.05.2020, M verkleinert
- Schnitt A-A v. 02.04.2020 mit Ergänzung v. 04.05.2020, M verkleinert
- Ansicht Ost+Süd v. 02.04.2020 mit Ergänzung v. 04.05.2020, M verkleinert
- Ansicht West+Nord v. 02.04.2020 mit Ergänzung v. 04.05.2020, M verkleinert
- Straßenabwicklung Seestraße, Ergänzung v. 04.05.2020, 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 „Bahnhofstraße – Baulinienänderung“ 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 Auf die separate Genehmigung der Entwässerung durch die Gemeinde wird verwiesen.
 - 4.4 Die Dachflächen der Garage und des Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
 - 4.5 Der Carport ist entlang der Umlandstraße in offener Bauweise zu errichten.
 - 4.6 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.).
 - 4.7 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.
 - 4.8 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
 - 4.9 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 Abriss des bestehenden Wohnhauses mit Scheune und den Neubau eines Wohnhauses mit Garage und Carport in der Seestraße 19, Flst. 184/9.

Das Grundstück Seestraße 19 liegt im Geltungsbereich des nicht qualifizierten Bebauungsplanes „Bahnhofstraße – Baulinienänderung“, genehmigt am 27.11.1957. Es bestehen Baulinien entlang der Seestraße vom 02.01.1880 und entlang der Uhlandstraße vom 14.11.1912.

Der Neubau verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Das Wohngebäude wird nicht genau entlang der Baulinien errichtet.
- Inanspruchnahme des Vorgartenbereichs mit Garage und Carport.

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.

Neben dem nicht qualifizierten Bebauungsplan stehen für die Beurteilung des Bauvorhabens die Maßgaben des § 34 Baugesetzbuch (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.

Der zentrale innerörtliche Bereich der Uhland-, See- und Olgastraße ist geprägt durch Wohngebäude, kleineren Gewerbeeinheiten und Gaststätten.

Nach Abbruch des auffälligen Wohnhauses mit Scheune ist der Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport geplant. Der Neubau weicht nur geringfügig von den genehmigten Baulinien ab. Die Inanspruchnahme des Vorgartenbereichs durch die Garage und den Carport wird durch die erforderliche Dachbegrünung kompensiert. Das 2-geschossige Gebäude fügt sich städtebaulich in die bestehende Umgebungsbebauung ein.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, dem vorliegenden Bauantrag das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB zu erteilen.