

Datum: 04.08.2020
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: ,
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang: ATU (ö) 05.12.2017 DR-Nr.183/2017

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bauantrag

Neuwiesenstraße, Flst.1063/2, 1063/7, 1063/5, 1063/8 und 1063/9
- Neubau von 3 Einfamilienhäusern mit Carports und Stellplätzen - geänderte Ausführung

Ausschuss für Technik und Umwelt 06.10.2020 öffentlich beschließend

Anlagen:

- Lageplan alt v. 19.10.2017, M 1:500
Lageplan neu v. 23.09.2020, M 1:500
Schnitte v. 23.09.2020, M verkleinert
Straßenansicht v. 23.09.2020, M verkleinert
Gartenansicht v. 23.09.2020, M verkleinert
Ansichten Haus 1 v. 23.09.2020, M verkleinert
Ansichten Haus 2 v. 23.09.2020, M verkleinert
Ansichten Haus 3 v. 23.09.2020, M verkleinert

Kommunikation:

Priorität E: ./.

Finanzielle Auswirkungen [] Ja [X] Nein

[] Ergebnishaushalt Teilhaushalt: Produktgruppe:

[] Investitionsmaßnahme Investitionsauftrag:

Table with 4 columns: Ausgaben in €, Planansatz üpl / apl Gesamt, lfd. Jahr, Folgejahr(e), davon VE

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

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 „Lehmgrubenteile und Neuwiesen - Bebauungsplanänderung Neuwiesenstraße“ 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 Zufahrtsflächen zu den Carports und Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Schotterrasen, Rasenpflaster, offenporiger Pflasterbelag etc.) auszuführen. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein.
 - 4.4 Der Versiegelungsgrad der Stellplatzflächen ist durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, offenporiger Pflasterbelag etc.) so gering wie möglich zu halten. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein.
 - 4.5 Die Carports sind zum Bach hin (Ostseite) in offener Bauweise auszuführen.
 - 4.6 Die Dachflächen der Carports und der Häuser sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
 - 4.7 Auf die separate Genehmigung der Entwässerung durch die Gemeinde wird verwiesen.
 - 4.8 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.).
 - 4.9 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.
 - 4.10 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
 - 4.11 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 von drei Einfamilienhäusern mit Carports und Stellplätzen in der Neuwiesenstraße, Flurstücke 1063/2, 1063/7, 1063/5, 1063/8 und 1063/9.

Mit dem vorliegenden Bauantrag wird die Ausführung der bereits genehmigten Planung von 2017 geändert.

Das mittlere Reihenhaus entfällt. Stattdessen sind zwei freistehende Einfamilienhäuser geplant.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des seit 01.10.1966 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Lehmgrubenteile und Neuwiesen - Bebauungsplanänderung Neuwiesenstraße“ in einem Allgemeinen Wohngebiet. Es verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Maß der baulichen Nutzung – Zahl der Vollgeschosse 1 zwingend
- Gebäudegestaltung –Dachneigung 22°,
- Inanspruchnahme der Bauverbotsfläche.

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.

Mit vorliegender Planung wird der Wunsch des Gremiums nach einer offenen Bebauung mit Blick ins Grüne aufgenommen.

Entgegen der bereits genehmigten Planung sind drei Einfamilienhäuser mit Carports geplant. Dabei wird der Carport des südlichen Gebäudes an die Grundstücksgrenze verlegt. Alle Carports sollen im Gartengeschoss zusätzlich einen Abstellraum erhalten.

Die erforderlichen Befreiungen für die geplante Bebauung mit zwei Vollgeschossen, der Flachdächer und der Inanspruchnahme der Bauverbotsfläche mit Gebäuden, Carports, Terrassen und Stellplätzen wurden beim vorhergehenden genehmigten Bauantrag sowohl vom Gremium als auch von der Baurechtsbehörde bereits erteilt.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken, dass für die Abweichungen notwendige Einvernehmen nach § 31 Abs.2 BauGB zu erteilen.

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