

Datum: 06.08.2020  
Amt: 60 - Ortsbauamt  
Verantwortlich: Franke, Ulrike  
Aktenzeichen: 632.21  
Vorgang: ATU (ö) 05.11.2019 Drucksache-Nr.2019/105

Unterschrift

**Beratungsgegenstand**

**Bauantrag**  
**Weinbergstraße 44, Flst.309**  
**- Errichtung einer Stützmauer mit Treppe**

**Ausschuss für** 01.12.2020 **öffentlich** **beschließend**  
**Technik und Umwelt**

**Anlagen:**  
Lageplan v. 20.07.2020, M 1:500  
Grundriss UG v. 20.09.2020, M 1:100  
Südansicht v. 20.09.2020, M 1:100  
Westansicht v. 20.09.2020, M 1:100

**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 notwendige Befreiung 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
    - 3.1 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 Der Bereich innerhalb der Stützmauer ist, mit Ausnahme der bereits genehmigten Terrassenfläche, als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
    - 4.4 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
    - 4.5 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 die Errichtung einer Stützmauer mit talseitiger Treppe auf dem Grundstück Weinbergstraße 44, Flurstück 309.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rißhalde“, rechtskräftig seit 22.12.1962, in einem reinen Wohngebiet. Es verstößt in folgendem Punkt gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme der Bauverbotsfläche.

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.

Zur besseren Nutzung des Gartens ist geplant, das Gelände im Bereich der Terrasse zu begraden. Die dafür erforderliche Stützmauer hat an der Südseite eine Höhe von ca. 1,50 Meter. Als Absturzsicherung erhält die Stützmauer ein Geländer, dessen Höhe ca. 80 cm beträgt. Für beide Haushälften ist in der gemeinsamen Mitte ein Treppenabgang in den Garten geplant.

Auch in der Nachbarschaft wurden bereits Gärten mit Stützmauern gestaltet.  
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 Antrag das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB zu erteilen.