

Datum: 13.01.2021
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Franke, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bauantrag
Katharinenstraße 2, 2/1 und 4, Flst.1073 und 1077/38
- Errichtung dreier Wohngebäude mit gemeinsamer Tiefgarage

Ausschuss für Technik und Umwelt **09.02.2021** **öffentlich** **beschließend**

Anlagen:

- Lageplan v. 25.01.2021, M 1:500
- Außenanlagenplan v. 25.01.2021, M verkleinert
- Schnitte CC-DD v. 25.01.2021, M verkleinert
- Ansichten Nord v. 25.01.2021, M verkleinert
- Ansichten West v. 25.01.2021, M verkleinert
- Ansichten Süd v. 25.01.2021, M verkleinert
- Ansichten Ost v. 25.01.2021, M verkleinert

Kommunikation:

Priorität E: ./.

Finanzielle Auswirkungen: Ja Nein

Ergebnishaushalt Investitionsmaßnahme
Teilhaushalt: / Produktgruppe: Investitionsauftrag:

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

Auswirkungen auf das Klima: Ja Nein

+2 +1 0 -1 -2

Begründung:

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 „Fürstenstraße – 1.Änderung“ wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB erteilt.
 4. Das Einvernehmen wird unter Berücksichtigung der folgenden Auflagen und Hinweise
 - 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 Gebäude und der Fahrradabstellanlage sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
 - 4.5 Freiflächen sind als Grünflächen gemäß Außenanlagenplan vom 25.01.2021 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
 - 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 die Errichtung dreier Wohngebäude mit gemeinsamer Tiefgarage auf den Flurstücken 1073 und 1077/38, Katharinenstraße 2, 2/1 und 4.

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Fürstenstraße – 1.Änderung“, rechtskräftig seit 30.10.2020 in einem Allgemeinen Wohngebiet.

Das Bauvorhaben verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche durch die drei oberirdischen Stellplätze und den Außenkamin an Haus 3, dem östlichen Gebäude.
- Tiefgarage überschreitet geringfügig die vorgesehene Fläche.

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.

Der vorliegende Antrag entspricht der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Planung. Die Mehrfamilienhäuser mit drei Vollgeschossen und einem zurückgesetzten Dachgeschoss sind in 2-, 3- und 4-Zimmer Wohnungen aufgeteilt. Geplant ist für die 36 Wohneinheiten, neben den 43 Stellplätzen der Tiefgarage, zusätzlich drei oberirdische Stellplätze anzulegen. Mit der Tiefgarage wird östlich und westlich die dafür vorgesehene Fläche geringfügig überschritten, aber nach Süden nicht ganz in Anspruch genommen. An der Nordseite von Haus 3 ist ein Außenkamin vorgesehen. Entlang der tiefer liegenden südlichen Grundstücksgrenze wird das Gelände mit einer bis zu maximal 1,00 Meter hohen Stützmauer abgefangen und nach einem Pflegestreifen von 0,50 Meter durch eine 0,80 Meter hohe Ecke eingefriedet.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken, das 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.