

Datum: 18.03.2021
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Franke, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

**Bauantrag
Siegenhof 25, Flst.1422
- Errichtung von Reihenhäusern mit Carport und Stellplatz**

Ausschuss für Technik und Umwelt **20.04.2021** **öffentlich** **beschließend**

Anlagen:

- Lageplan v. 05.03.2021, M 1:500
- Grundriss EG v. 22.03.2021, M verkleinert
- Schnitt A-A v. 22.03.2021, M verkleinert
- Ansicht Nord-Ost v. 22.03.2021, M verkleinert
- Ansicht Süd-West v. 22.03.2021, M verkleinert
- Ansicht Süd-Ost v. 22.03.2021, M verkleinert
- Ansicht Nord-West v. 22.03.2021, M verkleinert
- Straßenabwicklung v. 22.03.2021, 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 notwendigen Befreiungen nach § 31 Abs.2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Siegenberg III – Erweiterung Teil II“ 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 Der Versiegelungsgrad der Stellplatzflächen und Hauszugänge 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 Dachflächen der Carports und Abstellräume sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
 - 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 von vier Reihenhäusern mit vier Carports und zwei Stellplätzen auf dem Grundstück Siegenhof 25, Flurstücknummer 1422.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des nicht qualifizierten Bebauungsplanes „Siegenberg III – Erweiterung Teil II“, rechtskräftig seit 26.01.1963 in einem Reinen Wohngebiet.

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

- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche/Vorgarten durch Carports und Stellplätze.
- Inanspruchnahme des Bauverbots mit einem Teil der Balkone.
- Dachneigung lt. BPL 17° + 27°, geplant sind 30°.
- Dachaufbauten sind nicht zugelassen, geplant sind Dachgauben.
- Kniestock lt. BPL max. 20cm, geplant sind ca. 90 cm.
- Dachvorsprung an der Traufe 0 – 50 cm, geplant sind 80 cm.

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.

Im Siegenhof 25 soll das vorhandene Einfamilienhaus abgebrochen werden. Auf dem großzügigen Grundstück ist die Errichtung von 4 Reihenhäusern mit jeweils einem Carport und zwei zusätzlichen Stellplätzen geplant. Die Gebäude fügen sich sowohl von der Gestaltung als auch von der Höhenentwicklung gut in die vorhandene Umgebungsbebauung ein. Die für den Dachausbau erforderlichen Befreiungen wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in ähnlicher Form bereits erteilt. Das Bauverbot wird geringfügig mit dem abgeschrägten Teil des Balkons überbaut. Auch bei den Nachbargebäuden wird der Vorgartenbereich als Zugang und Zufahrt genutzt.

Aus städtebaulicher Sicht ist die geplante Nachverdichtung zu begrüßen und es bestehen keine Bedenken, die erforderlichen Befreiungen zu erteilen.

Für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Siegenberg III – Erweiterung Teil II“ 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 der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB zu erteilen