

Datum: 06.04.2021  
Amt: 60 - Ortsbauamt  
Verantwortlich: Franke, Ulrike  
Aktenzeichen: 632.21  
Vorgang:

Unterschrift

**Beratungsgegenstand**

**Bauantrag**  
**Fürstenstraße 45, Flst. 1086/6**  
**- Errichtung von zwei Kfz-Stellplätzen**

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

**Anlagen:**  
Lageplan v. 31.03.2021, M 1:500

**Kommunikation:**  
Priorität E: ./.

**Finanzielle Auswirkungen:**  Ja  Nein

Ergebnishaushalt  Investitionsmaßnahme  
Teilhaushalt: / Produktgruppe: Investitionsauftrag:

	<b>Ausgaben in €</b>	lfd. Jahr	Folgejahr(e)	<b>Einnahmen in €</b>	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. Für die notwendige Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Brühl und Grund – Bebauungsplanänderung Fürstenstraße 47“ wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB erteilt.

3. Das Einvernehmen wird unter Berücksichtigung der folgenden Auflagen und Hinweise
  - 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.
  - 3.2 Drainage- und Grundwasser darf nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden.
  - 3.3 Der Versiegelungsgrad der Stellplatzfläche ist durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Beton- oder Natursteinen oder wassergebundene Beläge) so gering wie möglich zu halten. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein.
  - 3.4 Sofern zur Herstellung des Stellplatzbereiches die Regelaufbauhöhe von 60 cm überschritten wird, ist das Ortsbauamt zwingend darüber in Kenntnis zu setzen. Aufgrund einer unter der geplanten Stellplatzfläche verlaufenden Wasserversorgungsleitung, muss eine Mindestüberdeckung während der Arbeiten gewährleistet werden. Damit eine Zugänglichkeit dauerhaft gewährleistet werden kann, dürfen nur ungebundene Tragschichten und Bauweisen zum Einsatz kommen. Hiervon ausgenommen sind Randeinfassungen.
  - 3.5 Sämtliche Kosten für Änderungsarbeiten im Bereich der Zufahrt sind vom Bauherrn zu tragen (z.B. Bordsteinabsenkung, Absenkung und Verstärkung des Gehweges unter Einhaltung des Regelprofils usw.).
  - 3.6 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.
  - 3.7 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
  - 3.8 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 Befreiung zur Errichtung einer Stellplatzfläche für zwei Kraftfahrzeuge in der Fürstenstraße 45, Flurstück 1086/6.

Die Errichtung von Stellplätzen bis 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche je Grundstück im Innenbereich ist nach § 50 Abs.1 Anhang Nr.11 b der Landesbauordnung (LBO) grundsätzlich verfahrensfrei. Eine baurechtliche Genehmigung ist nicht erforderlich. Nach § 50 Abs.5 LBO müssen aber verfahrensfreie Vorhaben, ebenso wie genehmigungspflichtige, den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

Das Grundstück Fürstenstraße 45 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brühl und Grund – Bebauungsplanänderung Fürstenstraße 47“, rechtskräftig seit 15.09.1962.

Die geplante Kfz-Stellplatzfläche verstößt in folgendem Punkt gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme des nicht überbaubaren Vorgartenbereichs.

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.

Geplant ist eine Stellplatzfläche für zwei Kraftfahrzeuge mit einer Fläche von ca.48 m<sup>2</sup> im nördlichen Grundstücksbereich neben dem Zugang zum Wohngebäude.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken, die erforderliche Befreiung zu erteilen. Grundsätzlich wird die Errichtung von Stellplatzfläche auf privaten Grundstücken befürwortet.

Für die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Brühl und Grund – Bebauungsplanänderung Fürstenstraße 47“ 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 Befreiungsantrag das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB zu erteilen.