

Datum: 01.03.2022
 Amt: 60 - Ortsbauamt
 Verantwortlich: Franke, Ulrike
 Aktenzeichen: 632.21
 Vorgang:

Beratungsgegenstand

Bauantrag Blumenstraße 33, Flst.352/2
- Praxiserweiterung
- Errichtung Stellplatz

Ausschuss für 12.04.2022 **öffentlich** **beschließend**
Technik und Umwelt

Anlagen:

Lageplan v. 21.01.2022, M 1:500
 Grundriss EG v. 05.01.22, M verkleinert
 Schnitt v. 05.01.2022, M verkleinert
 Ansichten Süd u. Ost v. 05.01.2022, 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 „Gräben – Bebauungsplanänderung Wagner-/ Blumenstraße“ 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 Der Versiegelungsgrad der Stellplatzfläche, Zufahrt 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.
 - 4.4 Die Dachfläche der Praxiserweiterung und des Vordachs sind dauerhaft mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
 - 4.5 Auf die separate Genehmigung der Entwässerung durch die Gemeinde wird verwiesen.
 - 4.6 Werden bestehende Abgrenzungen zwischen Privatgrundstück und öffentlichen Flächen durch das Bauvorhaben verändert, so ist der Grenzverlauf aus Betoneinfassungssteinen oder ähnlichem nach Rücksprache mit dem Ortsbaamt herzustellen. Sofern im Bestand keine Einfassung vorhanden ist, so ist diese ebenfalls herzustellen, wenn die neu herzustellende bauliche Anlage bis ganz oder aber bis 30 cm an die Grenze zur öffentlichen Fläche heranreicht. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn.
 - 4.7 Sämtliche Kosten für Änderungsarbeiten im Bereich der Zufahrt sind vom Bauherrn zu tragen (Bordsteinabsenkung, Absenkung und Verstärkung des Gehweges unter Einhaltung des Regelprofils usw.).
 - 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 zur Praxiserweiterung und Errichtung eines Stellplatzes in der Blumenstraße 33, Flurstück 352/2.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gräben – Bebauungsplanänderung Wagner-/ Blumenstraße“, rechtskräftig seit 22.04.1962. Es verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche/Vorgarten durch die Praxiserweiterung mit Vordach und Zugängen.
- Inanspruchnahme des Bauverbot- und des Vorgartenbereichs durch den Stellplatz.

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.

Die bestehende Praxis im Erdgeschoss des Gebäudes Blumenstraße 33 soll erweitert werden. Geplant ist ein eingeschossiger Flachdachanbau mit neu gestaltetem barrierefreien Zugangs- und Eingangsbereich. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten ist die notwendige Erweiterung der Praxis nur unter Inanspruchnahme des Vorgartenbereichs in Richtung Blumenstraße realisierbar. Zur Kompensation der zusätzlichen Flächenversiegelung wird die extensive Dachbegrünung des Flachdachs gefordert.

Zusätzlich soll neben der bestehenden Garage im nördlichen Grundstücksbereich ein Stellplatz angelegt werden.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken, die dafür erforderlichen Befreiungen nach § 31 Abs.2 BauGB zu erteilen.

Für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gräben – Bebauungsplanänderung Wagner-/ Blumenstraße“ 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.