

Datum: 01.06.2022
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Franke, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Beratungsgegenstand

Bauantrag
Lehmgrubenstraße 2, Flst.2258/1
- Erstellung Pellet-Erdtank und zwei Stellplätze mit Carport

Ausschuss für 12.07.2022 **öffentlich** **beschließend**
Technik und Umwelt

Anlagen:
Lageplan v. 22.04.2022, M 1:500
Grundriss EG v. 08.03.2022, M 1:100
Ansicht West + Schnitt AA v. 08.03.2022, M 1:100
Ansicht Nord + Süd v. 08.03.2022, M 1:100
Ansicht Ost v. 08.03.2022, M 1:100

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. Für die notwendigen Befreiungen nach § 31 Abs.2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Unterer Siegenberg 1.Abschnitt – Bebauungsplan zwischen Neuwiesen- und Siegenbergstraße“ wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB erteilt.
3. 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.
 - 3.2 Drainage- und Grundwasser darf nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden.
 - 3.3 Die Dachfläche des Carports ist mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
 - 3.4 Der Carport ist in offener Bauweise auszuführen. Geschlossene Seitenwände und Absturzsicherungen sind nicht zulässig.
 - 3.5 Sämtliche Kosten für die Herstellung der Zufahrtsfläche im Bereich der öffentlichen Fläche Flurstück 2269/0, Grünfläche Lehmgrubenstraße, gehen zu Lasten des Antragstellers.
 - 3.6 Die Zufahrtsfläche sowie die Anpassungsarbeiten an den Bestand sind entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde herzustellen.
 - 3.7 Die Zufahrtsfläche im Bereich der Grünfläche, Flst.2269/0 ist keine Stellplatzfläche. In diesem Bereich darf nicht geparkt werden und das Abstellen von Kraftfahrzeugen ist grundsätzlich untersagt.
 - 3.8 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.).
 - 3.9 Werden bestehende Abgrenzungen zwischen Privatgrundstück und öffentlichen Flächen durch das Bauvorhaben verändert, so ist der Grenzverlauf aus Betoneinfassungssteinen oder ähnlichem nach Rücksprache mit dem Ortsbauamt 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.
 - 3.10 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
 - 3.11 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 Erstellung eines Pellet-Erdtanks und zwei Stellplätzen mit Carport in der Lehmgrubenstraße 2, Flurstück 2258/1.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterer Siegenberg 1.Abschnitt – Bebauungsplan zwischen Neuwiesen- und Siegenbergstraße“, rechtskräftig seit 30.07.1999, in einem Allgemeinen Wohngebiet.

Die geplante Erstellung des Pellet-Erdtanks und der Stellplatzflächen mit Carport verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.
- Inanspruchnahme der öffentlichen Fläche, Grünfläche, als Zufahrtsfläche für den Carport.

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 Rahmen der auch energetischen Sanierung des Wohngebäudes plant der neue Eigentümer die Erstellung eines Pellet-Erdtanks im nord-/ westlichen Grundstücksbereich. Über dem Erdtank ist eine Stellplatzfläche für zwei Fahrzeuge mit einem Carport vorgesehen.

Auf dem Grundstück Lehmgrubenstraße 2 gibt es bisher keine Parkmöglichkeit. Auf Grund des Grundstückszuschnitts und der hangigen Lage an der Ziegelstraße, ist der vorgesehene Stellplatzstandort aus städtebaulicher Sicht gesehen am geeignetsten.

Die Zufahrt zu den Stellplätzen von der Lehmgrubenstraße kann nur durch Inanspruchnahme der davorliegenden öffentlichen Grünfläche realisiert werden.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken, die erforderlichen Befreiungen zu erteilen.

Für die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Unterer Siegenberg 1.Abschnitt – Bebauungsplan zwischen Neuwiesen- und Siegenbergstraße“ 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.