

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

Beratungsgegenstand

Bauantrag
Flst.1036/1, Eberhardstr.2/1
- Neubau Einfamilienwohnhaus mit Garage

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

Anlagen:
Lageplan v. 11.04.2022, M 1-500
Schnitt v. 11.04.2022, M 1-100
Ansichten Süd-Nord v. 11.04.2022, M 1-100
Ansicht West v. 11.04.2022, M 1-100
Ansicht Ost v. 11.04.2022, M 1-100
Straßenabwicklung v. 11.04.2022, M 1-200-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 „Brühl und Grund – Baulinienänderung zwischen Neuwiesen-, Karl-, Grund- und Fürstenstraße“ 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 Zufahrts- und Zugangflächen sowie der Terrasse 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 des Wohnhauses und der Garage sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
 - 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 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.
 - 4.7 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.).
 - 4.8 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.
 - 4.9 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
 - 4.10 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 den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf dem Flurstück Nummer 1036/1, Eberhardstraße 2/1.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des nicht qualifizierten Bebauungsplanes „Brühl und Grund – Baulinienänderung zwischen Neuwiesen-, Karl-, Grund- und Fürstenstraße“ , genehmigt am 07.07.1953.

Das Bauvorhaben verstößt in folgendem Punkt gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche/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.

Das ehemalige große Grundstück Fürstenstraße 58 wurde in zwei Baugrundstücke aufgeteilt. Das bestehende Wohngebäude Fürstenstraße 58 soll abgerissen werden. Auf dem Flurstück 1036/1 ist der Neubau eines zweigeschossigen Flachdachgebäudes mit Garage geplant. Das Wohnhaus überschreitet westlich die genehmigte Baulinie.

Neben dem nicht qualifizierten Bebauungsplan stehen für die Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens die Bestimmungen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zur Verfügung. Danach ist ein Bauvorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Im Bereich der Fürsten- und Eberhardstraße sind überwiegend 1 ½ bis 2 - geschossige Wohngebäude vorhanden. Die älteren Bestandsgebäude haben Satteldächer, im Bereich des Neubaugebiets auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Fürstenstraße sind es Sattel- und Flachdächer.

Das geplante moderne Flachdachgebäude fügt sich, wie in den Straßenabwicklungen ersichtlich ist, in die Bestandsbebauung sowohl von der Höhe als auch der Art ein. Obwohl die Baulinie überschritten wird, liegen die gesetzlich erforderlichen Abstandsflächen auf dem Grundstück.

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

Für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Brühl und Grund – Baulinienänderung zwischen Neuwiesen-, Karl-, Grund- und Fürstenstraße“ 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