

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

Beratungsgegenstand

Bauantrag
Neuwiesenstraße 8, Flst.1063/2
Errichtung
- Hauseingangsvordach
- Gartentreppe
- Gartenmauer

Ausschuss für 12.07.2022 öffentlich beschließend
Technik und Umwelt

Anlagen:

Lageplan v. 23.05.22, M 1:500
Ansicht Oben v. 23.05.2022
Ansicht Süd v. 23.05.2022
Ansicht Nord v. 23.05.2022
Ansicht Ost v. 23.05.2022
Ansicht Straße v. 23.05.2022
Beispiel Eingangsvordach v. 23.05.2022

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 „Lehmgrubenteile und Neuwiesen - Bebauungsplanänderung Neuwiesenstraße“ 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 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.
 - 3.4 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
 - 3.5 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 für die Errichtung eines Hauseingangsvordachs, einer Gartentreppe und Gartenmauer in der Neuwiesenstraße 8, Flurstück 1063/2.

Die Errichtung von Vorbauten bis 40 m³ Brutto-Rauminhalt, ist nach § 50 Abs.1 Anhang Nr.1 k der Landesbauordnung (LBO) grundsätzlich verfahrensfrei.

Auch Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 2 m nach § 50 Abs.1 Anhang Nr.7c LBO und die Gartentreppe als untergeordnete bauliche Anlage, gem. § 50 Abs.1 Anhang Nr.12 a LBO, verfahrensfreie Vorhaben.

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 Neuwiesenstraße 8 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lehmgrubenteile und Neuwiesen - Bebauungsplanänderung Neuwiesenstraße“, rechtskräftig seit 01.10.1966, in einem Allgemeinen Wohngebiet.

Die geplanten Vorhaben verstoßen in folgendem Punkt gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

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.

Mit den beantragten Vorhaben soll den Bedürfnissen der Eigentümer und den Geländeverhältnissen Rechnung getragen werden.

Als Wetterschutz ist am Eingangsbereich ein auf einer Seite geschlossenes Vordach geplant. Die seitliche Gartentreppe ermöglicht einen Zugang in den Garten auch außerhalb des Gebäudes. Zur Gestaltung und auch Hangsicherung der steilen Böschung zwischen Straßen- und Gartenniveau ist eine Abstufung mit Natursteinen und eine seitliche Stützmauer zum Nachbargrundstück geplant.

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

Für die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Lehmgrubenteile und Neuwiesen - Bebauungsplanänderung Neuwiesenstraße“ 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.