

Datum: 10.11.2022
 Amt: 60 - Ortsbauamt
 Verantwortlich: Franke, Ulrike
 Aktenzeichen: 632.21
 Vorgang:

Beratungsgegenstand

Bauantrag
Flst.2532, Weinbergstraße 49
- Errichtung Doppelhaushälfte mit Garage

Ausschuss für **06.12.2022** **öffentlich** **beschließend**
Technik und Umwelt

Anlagen:

Lageplan v. 13.10.2022, M 1:500
 Schnitt A-A v. 13.10.2022, unmaßstäblich
 Ansicht Nord v. 13.10.2022, M 1:100
 Ansicht Ost v. 13.10.2022, unmaßstäblich
 Ansicht Süd v. 13.10.2022, M 1:100
 Ansicht West v. 13.10.2022, unmaßstäblich

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 „Weinbergstraße - Mitte“ 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 Zugangsflächen sowie der Terrasse ist durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Schotterrasen, Rasenpflaster, offenerporiger Pflasterbelag etc.) so gering wie möglich zu halten. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein.
 - 4.5 Die Dachfläche der Garage ist mit Erde zu überdecken und mit bodendeckenden Gehölzen, Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und zu erhalten.
 - 4.6 Die Abgrenzung zwischen öffentlichem Verkehrsraum und Privatgrundstück im Bereich der Zufahrt muss aus Betoneinfassungssteinen oder ähnlichem nach Rücksprache mit dem Ortsbauamt hergestellt werden
Werden dagegen bestehende Abgrenzungen zwischen Privatgrundstück und ebenfalls 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.).
Damit einhergehende Arbeiten in ggf. öffentlicher Fläche müssen separat beim Ortsbauamt der Gemeinde beantragt und genehmigt werden.
 - 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 für die Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Garage auf dem Flurstück Nummer 2532, Weinbergstraße 49.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Weinbergstraße - Mitte“, rechtskräftig seit 26.11.2004 in einem Allgemeinen Wohngebiet.

Das Bauvorhaben verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit dem Balkon und Stützmauern.
- Überschreitung der Wandhöhe an der Südseite um ca. 0,28 Meter.

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 die Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Garage.

Auf Grund der Hanglage ist an der Südseite des Einfamilienhauses ein Balkon Richtung Tal vorgesehen, welcher die Baugrenze um 1,50 Meter überschreitet.

Die vom Bebauungsplan vorgesehene Wandhöhe von 6,00 Meter an der Südseite wird um ca. 0,28 Meter überschritten. Trotzdem werden die festgesetzte Trauf – und Firsthöhe eingehalten.

An der östlichen Grundstücksgrenze sind Stützmauern an der Garagenzufahrt, im Zugangsbereich des Untergeschosses und der Terrasse im Erdgeschoss dargestellt, die ebenfalls zum Teil in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche liegen.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Weinbergstraße - Mitte“ 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.