

Datum: 07.06.2023  
Amt: 60 - Ortsbauamt  
Verantwortlich: Franke, Ulrike  
Aktenzeichen: 632.21  
Vorgang:

**Beratungsgegenstand**

**Antrag auf Befreiung  
Geishaldenweg 29, Flst.1614/4  
- Hofeinfahrt/Logistikfläche**

**Ausschuss für** 11.07.2023 **öffentlich** **beschließend**  
**Technik und Umwelt**

**Anlagen:**  
Lageplan v. 06.06.2023, M 1:500  
Grundriss v. 13.06.2023

**Kommunikation:**  
Priorität E: ./.

**Finanzielle Auswirkungen:**  Ja  Nein

Ergebnishaushalt  Investitionsmaßnahme  
Teilhaushalt: / Produktgruppe: Investitionsauftrag:

	<b>Ausgaben in €</b>	lfd. Jahr	Folgejahr(e)	<b>Einnahmen in €</b>	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 notwendige Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Geishaldenweg-Lützelbachstraße“ 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.  
Die Entwässerung ist nach den anerkannten Regeln der Technik herzustellen.
  - 3.2 Drainage- und Grundwasser darf nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden.
  - 3.4 Der Versiegelungsgrad der Hofeinfahrt/Logistikfläche ist durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, offenporiger Pflasterbelag etc.) so gering wie möglich zu halten. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein.
  - 3.5 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 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.
  - 3.6 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.).
  - 3.7 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.
  - 3.8 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
  - 3.9 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 Befreiung für die Erweiterung der vorhandenen Zugangs- und Logistikfläche auf dem Flurstück Nummer 1614/4, Geishaldenweg 29.

Stellplätze bis 50 m<sup>2</sup> je Grundstück sind nach § 50 Abs.1 der Landesbauordnung (LBO) verfahrensfrei. Eine Baugenehmigung ist nicht erforderlich. Allerdings müssen auch verfahrensfreie Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen, gem. § 50 Abs.5 LBO.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Geishaldenweg-Lützelbachstraße“, genehmigt am 02.12.1959.

Mit dem Bauvorhaben wird in folgendem Punkt gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes verstoßen:

- 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.

Im Vorgartenbereich des Geishaldenweg 29 wird bereits die Hofeinfahrt und Logistikfläche erweitert. Mit einer Gesamtfläche von ca. 45 m<sup>2</sup> soll zusätzliche Stellplatzfläche für Fahrräder, Gäste und Ähnlichem geschaffen werden.

Entsprechende Befreiung wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits erteilt. Viele Grundstücke im südlichen Bereich des Geishaldenwegs haben im Vorgartenbereich Garagen und/oder Stellplätze angelegt.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken, die erforderliche Befreiung zu erteilen.

Für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Geishaldenweg-Lützelbachstraße“ 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 Antrag auf Befreiung das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB zu erteilen.