

Datum: 21.07.2023  
Amt: 60 - Ortsbauamt  
Verantwortlich: Franke, Ulrike  
Aktenzeichen: 632.21  
Vorgang:

**Beratungsgegenstand**

**Antrag auf Befreiung  
Wagnerstraße 10, Flst.348/3  
- Errichtung einer Garage**

**Ausschuss für** 19.09.2023 **öffentlich** **beschließend**  
**Technik und Umwelt**

**Anlagen:**

Lageplan v. 14.07.2023, M 1:500  
Grundriss v. 14.07.2023, M 1:100  
Schnitt v. 14.07.2023, M 1:100  
Ansicht West v. 14.07.2023, M 1:100

**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 „Gräben – Bebauungsplanänderung Wagner-/ Blumenstraße“ 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.
  - 3.3 Der Versiegelungsgrad der Zufahrt ist durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, offenporiger Pflasterbelag etc.) so gering wie möglich zu halten. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein.
  - 3.4 Die Dachfläche der Garage ist dauerhaft mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
  - 3.5 Sofern eine dezentrale Entwässerung vorgesehen ist, ist ein rechnerischer Nachweis sowie Ausführungsplan des Sickerschachtes nach DWA A-138 vorzulegen.  
Die Entwässerung wäre somit separat zu genehmigen und der Bau erst nach Erteilung dieser Genehmigung zu beginnen.
  - 3.6 Öffentliche Flächen (Gehwege, Straßen etc.) dürfen im Zuge des Bauvorhabens aufgrund von Höhenverhältnissen und anderer, aus der vorliegenden Planung heraus entstehender Zwangspunkte, wie z.B. neue Grundstückszugänge, nur in Rücksprache mit dem Ortsbauamt verändert bzw. angepasst werden. Eine Verschlechterung der Bestandssituation ist hierbei auszuschließen. Alle hiermit in Verbindung stehenden Kosten sind vom Antragsteller zu tragen.
  - 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.  
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.
  - 3.8 Sämtliche Kosten für Änderungsarbeiten im Bereich der Zufahrt sind vom Bauherrn zu tragen (Bordsteinabsenkung, Absenkung und Verstärkung des Gehweges unter Einhaltung des Regelprofils usw.).  
Damit einhergehende Arbeiten in ggf. öffentliche Fläche müssen separat beim Ortsbauamt der Gemeinde beantragt und genehmigt werden.

- 3.9 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
- 3.10 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 Befreiung für die Errichtung einer Garage in der Wagnerstraße 10, Flurstück 348/3.

Garagen mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Grundfläche bis zu 30 m<sup>2</sup> sind nach § 50 Abs.1 der Landesbauordnung (LBO) grundsätzlich verfahrensfrei. Ein Bauantrag ist nicht erforderlich. Nach § 50 Abs.5 LBO müssen aber auch verfahrensfreie Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gräben – Bebauungsplanänderung Wagner-/ Blumenstraße“, rechtskräftig seit 22.04.1962. Mit der Errichtung der Garage wird in folgendem Punkt gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes verstoßen:

- Lage außerhalb der Baulinie/Inanspruchnahme des 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 der Wagnerstraße ist die Errichtung einer Garage mit einer Fläche von ca. 24 m<sup>2</sup> geplant. Entsprechende Befreiungen wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits erteilt.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gräben – Bebauungsplanänderung Wagner-/ Blumenstraße“ 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.