

Datum: 06.09.2023
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Franke, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Beratungsgegenstand**Antrag auf Befreiung
Reichenbachstraße 15, Flst.Nr.901/2
- Erstellung eines Stellplatzes**

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

Anlagen:

Lageplan v. 04.09.2023, M 1:500
Grundriss v. 04.09.2023, M 1:100

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 notwendige Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Reichenbachstraße und Haldenstraße“ 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 Stellplatzflächen 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 Alle Mehrkosten für Unterhalt, Betrieb oder Änderung, die aufgrund der Überbauung des beantragten Stellplatzes für betroffene Versorgungsleitungen heraus resultieren (z.B. Wasser- oder Kanalleitung), gehen zu Lasten des Antragstellers.
- 3.5 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.
- 3.6 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.).
Damit einhergehende Arbeiten in ggf. öffentlicher Fläche müssen separat beim Ortsbauamt der Gemeinde beantragt und genehmigt werden.
- 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 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 Errichtung eines Stellplatzes in der Reichenbachstraße 15, Flurstück 901/2.

Stellplätze bis 50 m² je Grundstück im Innenbereich 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 „Reichenbachstraße und Haldenstraße“, rechtskräftig seit 15.03.1968 in einem Allgemeinen Wohngebiet.

Mit der Errichtung des Stellplatzes wird in folgendem Punkt gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes verstoßen:

- Inanspruchnahme der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche / Vorgartenbereich.

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 Reichenbachstraße 15 soll ein zusätzlicher Stellplatz mit einer Fläche von ca. 15 m² errichtet werden. Zusammen mit dem bereits vorhandenen Stellplatz beträgt die Stellplatzfläche auf dem Grundstück dann ca. 30 m² und liegt unter den gem. § 50 LBO verfahrensfreien bis zu 50 m².

Wegen des Überbaus der in diesem Bereich verlaufenden Wasseranschlussleitung ist eine Auflage bzgl. der Übernahme ggf. anfallender Mehrkosten für Unterhalt, Betrieb und Änderung aufgenommen.

Entsprechende Befreiungen wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits erteilt. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Reichenbachstraße und Haldenstraße“ 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.