

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

**Beratungsgegenstand**

**Bauantrag  
Neuwiesenstraße 23, Flurstück Nr.1048/3  
- Wohnhausneubau mit Doppelgarage**

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

**Anlagen:**

Lageplan v. 04.09.2023, M 1:500  
Schnitt v. 04.09.2023, unmaßstäblich  
Ansicht Nord Grenze v. 04.09.2023, unmaßstäblich  
Ansicht Ost Grenze v. 04.09.2023, unmaßstäblich  
Ansicht Süd Hausgrund v. 04.09.2023, unmaßstäblich  
Ansicht West v. 04.09.2023, unmaßstäblich

**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. 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 „Unterer Siegenberg 1.Abschnitt – Bebauungsplan zwischen Neuwiesen- und Siegenbergstraße“ 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.  
Die Entwässerung ist nach den anerkannten Regeln der Technik herzustellen.
  - 4.2 Drainage- und Grundwasser darf nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden.
  - 4.3 Alle Mehrkosten für Unterhalt, Betrieb oder Änderung, die aufgrund durch Überbauung des beantragten Bauvorhabens für betroffene Versorgungsleitungen heraus resultieren (z.B. Wasser- und Kanalleitungen), gehen zu Lasten des Antragstellers.
  - 4.4 Auf die separate Genehmigung der Entwässerung durch die Gemeinde wird verwiesen.
  - 4.5 Der Versiegelungsgrad der Zufahrts- und Zugangsflächen ist durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Schotterrasen, Rasenpflaster, offenporiger Pflasterbelag etc.) so gering wie möglich zu halten. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein.
  - 4.6 Die Dachfläche der Garage, soweit sie nicht als Terrasse genutzt wird, ist extensiv zu begrünen.
  - 4.7 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.
  - 4.8 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.
  - 4.9 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.

- 4.10 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
- 4.11 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 eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf dem Flurstück Nummer 1048/3, Neuwiesenstraße 23.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterer Siegenberg 1.Abschnitt – Bebauungsplan zwischen Neuwiesen- und Siegenbergstraße“, rechtskräftig seit 30.07.1999 in einem Allgemeinen Wohngebiet.

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

- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche:
  - Doppelgarage mit Balkon,
  - Eingangsüberdachung Untergeschoss,
  - Stützmauern und
  - Zisterne.
- Überschreitung der Grundflächenzahl 2 (GRZ 2, Nebenanlagen) um 35 m<sup>2</sup>.
- Überschreitung der Traufhöhe (TH) bergseits um 16,50 cm.

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.

In der Neuwiesenstraße 23 soll das bestehende Wohngebäude abgebrochen werden. Geplant ist ein Wohnhausneubau mit Einliegerwohnung und Doppelgarage.

Die Überschreitung der GRZ 2 entsteht durch die Hanglage des Grundstücks sowie die Lage des Haupteingangs des Gebäudes. Dadurch wird für den Weg nach oben mehr gepflasterte Fläche benötigt.

Zur Schaffung von Wohnraum im Dachgeschoss und Ausnutzung des Dachgeschosses als Wohnung mit vollwertigen Räumen ist ein Querbau geplant. Dadurch entsteht eine Überschreitung der Traufhöhe an der Westseite, bergseits, um 16,50 cm.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Unterer Siegenberg 1.Abschnitt – Bebauungsplan zwischen Neuwiesen- und Siegenbergstraße“ 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.