

Datum: 16.02.2024
 Amt: 60 - Ortsbauamt
 Verantwortlich: Franke, Ulrike
 Aktenzeichen: 632.21
 Vorgang: ATU (ö) 09.02.2021 DR Nr.2021/007
 ATU (ö) 19.09.2023 DR Nr.2023/079

Beratungsgegenstand

Bauantrag
Katharinenstraße 2, 2/1 + 4, Flurstück Nr.1073
- Veränderte Ausführung der Außen-/Nebenanlagen

Ausschuss für Technik und Umwelt **12.03.2024** **öffentlich** **beschließend**

Anlagen:
 Lageplan NEU v. 04.12.2023, M 1:500
 Lageplan ALT v. 05.07.2023, M 1:500
 Außenanlagenplan v. 04.12.2023, unmaßstäblich
 Ausschnitt Nordansicht v. 04.12.2023, unmaßstäblich
 Ausschnitt Ostansicht v. 04.12.2023, unmaßstäblich
 Ausschnitt Südansicht v. 04.12.2023, unmaßstäblich
 Ausschnitt Westansicht v. 04.12.2023, 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 geänderten Bauantrag ihr Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB.
3. Für die notwendige Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Fürstenstraße – 1.Änderung“ wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB erteilt.
4. Das Einvernehmen wird unter Berücksichtigung der folgenden Auflagen und Hinweise
 - 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 Auf die separate Genehmigung der Entwässerung durch die Gemeinde wird verwiesen.
 - 4.4 Die Dachflächen der Wohngebäude sowie des Fahrrad- und Müllraums sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
 - 4.5 Freiflächen sind als lebendige Grünflächen gemäß Außenanlagenplan vom 04.12.2023 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
 - 4.6 Der Versiegelungsgrad der Zufahrts-, Zugangs- und Stellplatzflächen ist durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Schotterterrasse, Rasenpflaster, offenporiger Pflasterbelag) so gering wie möglich zu halten. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein.
 - 4.7 Öffentliche Flächen (Gehwege, Straßen etc.) dürfen im Zuge des Bauvorhabens aufgrund von Höhenverhältnissen und anderer, aus der vorliegenden Planung heraus entstehender Zwangspunkten, 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 Antragssteller 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 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. Bordsteinabsenkung, 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 veränderte Ausführung der Außen- und Nebenanlagen auf dem Flurstück 1073, Katharinenstraße 2, 2/1 und 4.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Fürstenstraße – 1.Änderung“, rechtskräftig seit 30.10.2020 in einem Allgemeinen Wohngebiet.

Das geänderte Bauvorhaben verstößt in folgendem Punkt gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche durch Teile des Müllraums.

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.

Der Standort des Müllraums musste, aus brandschutztechnischen Gründen, nochmals verlegt werden. Er ist jetzt nördlich des Fahrradraums vorgesehen und ragt östlich etwas aus der für Nebenanlagen vorgesehen Fläche heraus. Auf dem Grundstück besteht ansonsten keine andere Müllabstellmöglichkeit.

Anstelle des vorherigen Müllraumstandorts entsteht eine größere zusammenhängende Grünfläche und ein zusätzlicher Baum wird gepflanzt.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken, das für die Abweichungen notwendige Einvernehmen nach § 31 Abs.2 BauGB zu erteilen.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, dem vorliegenden geänderten Bauantrag das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB zu erteilen.