

Datum: 07.07.2006  
Amt: Ortsbauamt  
Verantwortlich: Schimmele, Ludwig  
Aktenzeichen: 632.21  
Vorgang: --/--

Unterschrift

### **Beratungsgegenstand**

**Lützelbachstraße 12, Flst. 1599/3  
- Errichtung einer erdüberdeckten Garage**

**Ausschuss für Technik und Umwelt 18.07.2006 öffentlich beschließend**

Anlagen:

Lageplan (M 1 : 500)  
UG (M 1 : 100)  
Schnitt (M 1 : 100)  
Ansicht Süd (M 1 : 100)

### **Finanzielle Auswirkungen:**

--/--

### **Beschlussvorschlag:**

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Für die notwendige Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Geishaldenweg/Lützelbachstraße" (Überbauung der Baulinie) wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs. 1 BauGB erteilt.
3. Das Einvernehmen wird unter folgenden Auflagen
  - 3.1 Die Zufahrtsflächen zu den Garagen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (Rasenpflaster, offenporiger Pflasterbelag etc.) zu versehen. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein.
  - 3.2 Oberflächenwasser von privaten Grundstücken ist entsprechend der Abwasser-satzung der Gemeinde Reichenbach an der Fils auf dem Grundstück schadlos zu beseitigen und darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden. Entsprechende Entwässerungsrinnen mit Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen sind herzustellen.
  - 3.3 Vor Beginn und nach Abschluss der Baumaßnahme ist gemeinsam mit dem Ortsbauamt der Gemeinde Reichenbach an der Fils eine Begehung zur Beweis-sicherung und Bestandsaufnahme der öffentlichen Flächen im Bereich der Bau-maßnahme durchzuführen.

und unter folgenden Hinweisen

- 3.4 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde Reichenbach an der Fils auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
- 3.5 Der Lageplan ist bezüglich der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie zu berichtigen.
- 3.6 Auf die nach dem Bebauungsplan "Geishaldenweg/Lützelbachstraße" zum endgültigen Ausbau der Lützelbachstraße noch erforderliche Straßenplatzabtretung wird hingewiesen.
- 3.7 Auf die Beeinträchtigung der Sicht bei der Ausfahrt auf die Lützelbachstraße wird ausdrücklich hingewiesen.

erteilt.

### **Sachdarstellung:**

Beantragt wird die Baugenehmigung für die Errichtung einer erdüberdeckten Garage auf dem Grundstück Lützelbachstraße 12.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des seit 02.12.1959 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Geishaldenweg/Lützelbachstraße".

Es verstößt im folgenden Punkt gegen die Bestimmungen des Bebauungsplanes:

- die genehmigte Baulinie vom 02.12.1959 wird auf einer Länge von ca. 3,5 m um ca. 2,0 m überschritten.

Der Architekt hat sich im Jahr 1999 mit einem ähnlichen Bauantrag, der den Anbau einer Garage an das Wohnhaus Lützelbachstraße 12 zum Inhalt hatte, beschäftigt. Mit diesem Bauantrag wurde die Baulinie auf einer Länge von 5,0 m um ca. 2,0 m überbaut. Der städtebaulich vertretbaren Überbauung der Baulinie wurde das Einvernehmen der Gemeinde erteilt. Das Landratsamt Esslingen hat letztendlich eine Baugenehmigung erteilt, von der die Bauherrin keinen Gebrauch machte.

Im Hinblick auf die neue, geringfügig geänderte Planung und die geringere Überbauung der Baulinie wird von Seiten der Verwaltung vorgeschlagen, dem vorliegenden Bauantrag das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs. 1 BauGB zu erteilen.