

Sitzungsvorlage Nr. 1869/2019



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Anhörung	Ortschaftsrat Schlechtbach	22.07.2019	öffentlich
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	23.07.2019	öffentlich

Neubau Doppelhaushälfte mit Doppelgarage, Untere Straße 35, Flst.Nr. 70/2, in Schlechtbach

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für den Neubau einer Doppelhaushälfte mit Doppelgarage, auf dem Grundstück Untere Straße, Flst.Nr. 70/2, in Schlechtbach wird hergestellt, sofern die in Anspruch genommene Retentionsfläche auf dem Grundstück ausgeglichen wird.
2. Soweit technisch möglich, ist das Niederschlagswasser entweder über eine Retentionszisterne oder durch gezielte Einleitung bzw. diffuse Versickerung schadlos zu beseitigen. Eine Einleitung in die Kanalisation und damit in die Kläranlage sollte vermieden werden.
3. Das Einvernehmen der Gemeinde für die wasserrechtliche Genehmigung auf Grund der Lage im Überschwemmungsgebiet wird unter der Voraussetzung erteilt, dass von der unteren Wasserbehörde keine andere Weisung ergeht.

Sachverhalt

Geplant ist, das bestehende Gebäude Untere Straße 35, auf dem Flurstück 70 abzubrechen und dafür an dieser Stelle ein Doppelwohnhaus mit Doppelgaragen zu errichten. Das Flurstück Nr. 70 wurde daher in zwei Flurstücke (Flst.Nr. 70 und neu 70/2) unterteilt.

Es soll auf dem Flurstück Nr. 70/2 eine Doppelhaushälfte mit einer Länge von 10,35 m und einer Breite von 7,25 m sowie einer Traufhöhe von 8,965 m gebaut werden. Das geplante Pultdach weist eine Firsthöhe von 10,725 m auf und die Dachneigung beträgt 12°.

Die Garage, mit den Grundmaßen 6,21 x 6,50 m, wird südseitig angebaut. Die Dachfläche soll begrünt werden und zugleich als Standort für die Luftwärmepumpe dienen.

Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Die baurechtliche Beurteilung richtet sich nach § 34 des Baugesetzbuches. Hiernach sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Nach der Hochwassergefahrenkarte wird das Grundstück bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ100) überschwemmt. Mit dem Neubau der Doppelhaushälfte wird Retentionsfläche in Anspruch genommen. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist deshalb erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein. Insbesondere bewegt die Firsthöhe mit einer Höhe von 280,975 üNN im Rahmen der Umgebungsbebauung (vgl. Lageplan). Belange der Gemeinde sind nicht berührt und die Erschließung ist gesichert.

Soweit technisch möglich, ist das Niederschlagswasser entweder über eine Retentionszisterne oder durch gezielte Einleitung bzw. diffuse Versickerung schadlos zu beseitigen. Eine Einleitung in die Kanalisation und damit in die Kläranlage sollte vermieden werden.

Die allenfalls mehr in Anspruch genommene Retentionsfläche sollte auf dem Grundstück ausgeglichen werden.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben zugestimmt werden.

Anlage/n:

Anlage 1, Lageplan

Anlage 2, Schnitte A, B und C

Anlage 3, Ansichten Nord, Süd, West, Ost