



STADT **FURTWANGEN** IM SCHWARZWALD
GR-Wahlperiode 2014/2019

Sachbearbeiter : Laule Johannes

Aktenzeichen : Bauakte

Vorlage Nr. : TUA 064/2018

Datum : 06.11.2018

Verteiler : BM, FV, GR, OV, AL, z.d.A.

Anlagen : Lageplan
Entwässerungsplan
Auszug aus dem BB-Plan
Verkleinerte Kopien von:
-Grundrisse
-Ansichten
-Schnitte

Thema:

Bauvorhaben: Erteilung des Einvernehmens;
Bauantrag Rabenstraße 42 + 44 Furtwangen

- öffentlich -

Vorschlag zur Beschlussfassung im Technischen- und Umweltausschuss zugleich der Betriebsausschüsse der Eigenbetriebe Technische Dienste, Wasserwerk und Abwasserentsorgung am 13.11.2018

Das Einvernehmen zu dem eingereichten Bauantrag auf Neubau eines Doppelhauses mit Gemeinschaftsbereich und Garagen auf den Grundstücken Flst. Nrn.: 1185 und 1186, Rabenstraße 42 und 44, wird unter Befreiung der bauplanungsrechtlichen Vorschriften erteilt.

Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen

Am 27.09.2018 wurde bei dem Amt für Planen-Bauen-Technik ein Bauantrag für den Neubau eines Doppelhauses mit Garagen eingereicht. Das Bauvorhaben soll im Neubaugebiet „Oberer Bühl“ auf den städtischen Grundstücken Flst. Nrn.: 1185 und 1186 der Gemarkung Furtwangen, Rabenstraße 42 und 44, realisiert werden.

Der Bauantrag beinhaltet den Neubau eines 2-geschossigen Doppelhauses, mit jeweils einer Doppelgarage pro Haushälfte. Das Gebäude verfügt über einen gemeinsamen Eingangsbereich mit Treppenhaus, sowie über einen gemeinschaftlichen Aufenthaltsraum im Erdgeschoss. Die Traufhöhe des begrünzten Flachdachgebäudes beträgt 5,65 Meter, die Firsthöhe liegt bei 5,95 Meter. Die Außenwände sollen im Untergeschoss in Beton- und ab Erdgeschoss in Mauerbauweise ausgeführt werden. Der geplante Baukörper umfasst eine Nutzfläche von rund 407 m² und einen Bruttorauminhalt von rund 2.976 m³. Die geforderten drei KFZ- und vier Fahrradstellplätze werden in den beiden Doppelgaragen nachgewiesen.

Die Entwässerung der beiden Grundstücke ist ebenfalls aus den Baueingabeplänen ersichtlich. Die Erschließung des Baugrundstückes erfolgt über die „Rabenstraße“, in welcher sich auch die Ver- und Entsorgungsleitungen befinden. Das anfallende Niederschlags- bzw. Regenwasser soll zunächst in einer Zisterne auf dem Grundstück gesammelt und zur Gartenbewässerung verwendet werden. Der Überlauf der Zisterne wird an den Regenwasserkanal angeschlossen.

Die beiden Baugrundstücke befinden sich innerhalb des qualifizierten und seit dem 01.09.2004 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Oberer Bühl“. Die Nutzungsschablone des Bebauungsplanes weist für das gesamte Neubaugebiet gemäß § 4 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Damit den beiden einheimischen Familien die Bebauung in der vorliegenden Form genehmigt werden kann, sind die nachfolgend aufgeführten bauplanungsrechtlichen Befreiungen vom Bebauungsplan „Oberer Bühl“ erforderlich:

- Ausführung des Baukörpers mit einem begrünzten Flachdach
- Überschreitung der EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe) um ca. 1,00 Meter durch die obere Gebäudehälfte (Flst. Nr.: 1185)
- Überschreitung der Baugrenze in Richtung Straße um 5,00 Meter durch die beiden Garagen
- Überschreitung der Traufhöhe von max. 3,75 Meter auf 5,65 Meter

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann gemäß § 31 (2) BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Der Bebauungsplan „Oberer Bühl“ sieht für die beiden Baugrundstücke grundsätzlich Grenzgaragen vor. Die Bauherrngemeinschaft möchte diese zur besseren Zugänglichkeit in den Baukörper integrieren. Um dem Gebäudekörper einen barrierefreien Zugang zu ermöglichen, ist eine teilweise Überschreitung der festgesetzten EFH um ca. 1,00 Meter erforderlich. Durch die Flachdachausführung wird zwar die Traufhöhe um 1,90 Meter überschritten, die maximale Firsthöhe von 8,25 Meter jedoch bei weitem nicht erreicht. In Anbetracht der benötigten Befreiungen hat die Bauherrschaft bereits im Oktober 2017 einer Bauvoranfrage eingereicht. Seitens der Angrenzer und der Fachbehörden des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis wurde die Bauvoranfrage befürwortet.

Im Rahmen der Angrenzerbenachrichtigung wurden zum vorliegenden Bauantrag ebenfalls keine Einwendungen vorgebracht. Der Verkauf der beiden Baugrundstücke an die Bauherrngemeinschaft würde nach der Erteilung der Baugenehmigung erfolgen. Die Verwaltung empfiehlt daher die Zustimmung zu dem eingereichten Bauantrag und zu den erforderlichen Befreiungen.

Stand der Vorberatungen

Der Technische Ausschuss (TUA) hat am 16. November 2017 in nicht-öffentlicher Sitzung über das Vorhaben mündlich beraten und sich positiv zur Bauvoranfrage geäußert. Das Gremium hat in der damaligen Sitzung die Erteilung des Einvernehmens unter Befreiung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in Aussicht gestellt. Aufgrund der Genehmigungsfähigkeit hat die Verwaltung im Anschluss an die Sitzung Kontakt zur Bauherrengemeinschaft aufgenommen. Man kam überein, die Bauvoranfrage vorzeitig zurückzuziehen und baldmöglichst einen Bauantrag einzureichen.

Kosten und Finanzierung

Keine.

AL	BM
----	----