

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 14.10.2022
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Bau- und Stadtentwicklungsausschuss	08.11.2022	öffentlich

TAGESORDNUNG:

Baurecht; Voranfrage zur Errichtung von 3 Einfamilienhäusern mit je einer Garage u. Stellplatz; Unterrieden, Flur-Nrn. 44, 66/11, 71 Gem. Rieden, Nähe Unterriedener Hauptstr.

Antragsteller: Frau Kellermann, Unterrieden

Vorhaben: am nordwestlichen Ortsende Unterrieden in Richtung Oberrieden sollen die drei Flurstücke insgesamt mit drei Einfamilienhäusern bebaut werden.

Es sind für jedes Wohnhaus sowohl eine Garage als auch ein offener Stellplatz geplant.

Für Haus 1 im Norden ist eine Einzelzufahrt zur Kreisstraße LAU23 (Unterriedener Hauptstr.) und für die Häuser 2+3 eine gemeinsame Zufahrt vorgesehen (siehe Anlage Lageplan).

Die drei Einfamilienhäuser sind im fränkischen Baustil geplant: Bauweise E+D (2 Vollgeschosse), Satteldach und 50 cm Kniestock. Auf der Westseite und im Zufahrtsbereich sind Stützmauern mit ggfs. Absturzsicherung notwendig. Westlich der drei Gebäude ist eine weitere durchgängige Stützwand in Nord-Südausrichtung vorgesehen. Nördlich von Haus 1 ebenso eine Stützwand mit Absturzsicherung. Der bestehende Steilhang soll nach Möglichkeit terrassenartig abgefangen werden.

Lage: Die Flurstücke befinden sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Von der Planung her, könnten die Gebäude 2+3 noch dem unbepflanzten Innenbereich zugeordnet werden, während die Teilfläche am Haus 1 sich etwas über die letzte vorhandene Bebauung hinaus in den Außenbereich erstreckt. Ein Bauvorhaben wäre dennoch als „Sonstiges Vorhaben“ auch im Falle einer Außenbereichszuordnung nach § 35 II BauGB möglich, da die gesamte Fläche im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt ist.

Es bestehen insoweit keine Bedenken bezüglich der planungsrechtlichen Zulässigkeit, da öffentliche Belange der Bauleitplanung durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Als problematisch sind in diesen Fall die dortige Hanglage und die Frage der Entwässerung, insbesondere auch der Oberflächenentwässerung, zu sehen. Nach Mitteilung der Bautechnik/Tiefbau dürfen max. 3l/sec Regenwasser für ein 5-jähriges Regenereignis je Teilfläche nach Grundstücksteilung in den Kanal für einen Zeitraum von bis zu 15 Minuten eingeleitet werden. Die Entwässerung erfolgt in Unterrieden im Mischsystem. Besser wäre jedoch eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück direkt, sofern das möglich ist.

Unabhängig davon beurteilt sich die Zufahrtssituation zu den Grundstücken wie folgt. Diese befindet sich für Haus 1 außerhalb der festgelegten OD-Grenze der Kreisstraße LAU23. Während eine Kreisstraße innerhalb der OD-Grenzen Erschließungsfunktion hat und somit Zufahrten darin generell zulässig sind, ist für eine Zufahrt außerhalb dieser Grenze dann eine gesonderte Abweichung/Zulassung beim Straßenbaulastträger (hier LRA Nürnberger Land) zu beantragen.

Dabei müssen generell aber auch notwendige Sichtdreiecke auf den Verkehr der Kreisstraße berücksichtigt werden. Im Tempo-Bereich bis 50 km/h betragen diese 70m, zum offenen Bereich außerhalb der geschlossenen Ortschaft sogar 200m. Wegen der Nähe zur Ortsrandlage wird die Verkehrsbehörde des Landratsamtes auf jedem Fall das längere Sichtdreieck zur freien Strecke hin fordern.

Außerhalb der OD-Grenze müssen von baulichen Anlagen (hier Haus 1) zudem ein Mindestabstand von 15m zur Kreisstraße eingehalten werden. Die Planung sieht das nicht vor, so dass auch in diesem Fall dann eine Abweichung im Einzelfall beim Landkreis zu beantragen ist. Diese kommt allerdings nur in Betracht, wenn die Belange des Straßenbaulastträgers auch bei geringerem Abstand gewahrt sind.

Ein Lageplan, die Ansichten und weitere Unterlagen liegen dieser Sitzungsladung nachrichtlich als Anlage bei.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss hat Kenntnis vom Sachverhalt und stimmt der vorgeschlagenen Bebauung der Grundstücke Flur-Nrn. 44, 66/11 u. 71 der Gemarkung Rieden, Nähe Unterriedener Hauptstr., mit der Maßgabe zu, dass die Auflagen der Fachbehörden, insbesondere hinsichtlich der Entwässerungs- und Zufahrtsproblematik, zu beachten und einzuhalten sind. Die max. Einleitungsmengen sind zu beachten.

Das gemeindliche Einvernehmen wird gem. § 36 BauGB und Art. 64 Abs. 1 BayBO in der vorliegenden Form erteilt.

Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück herzustellen und nachzuweisen. Die festzulegenden Sichtdreiecke sind bezüglich der direkten Zufahrten zur Kreisstraße LAU23 hin nach Vorgabe des Straßenbaulastträgers herzustellen und freizuhalten.

Notwendige Ausnahmegenehmigungen sind bei den Fachbehörden des Landratsamtes Nürnberger Land eigenverantwortlich zu beantragen.