

Merkblatt zum Baurecht im Steingauquartier

Rechtsgrundlagen

1. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Maßgeblich sind grundsätzlich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Zwischen Herrschaftsgärten und Steingau – 2. Änderung“ und die sich daraus ergebenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (Bauplanungsrecht) sowie die Vorgaben der Landesbauordnung und der dazu erlassenen Rechtsverordnungen (Bauordnungsrecht).

2. Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen

Für Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen von diesen geltenden Vorschriften sind in der Regel Einzelfallprüfungen notwendig. Um die Planung diesbezüglich für alle Beteiligten möglichst zu vereinheitlichen und vereinfachen sind nach Höfen zusammengefasst baurechtliche Gespräche vereinbart. Ergänzend werden mit diesem Merkblatt zu erwartende Fragen bzw. mögliche Problempunkte und denkbare Lösungen aufgezeigt.

Verschiedene Spezialfälle

3. Grundfläche (GRZ)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ I = 0,6 bzw. 0,8) darf mit den Hauptgebäuden nicht überschritten werden. Befreiungen hiervon sind nur denkbar, wenn innerhalb des davon betroffenen Baublocks die zulässige Grundflächenzahl insgesamt nicht überschritten wird.

Überschreitungen der sich aus § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ergebenden Grenzen (GRZ II = 0,8) durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO werden zugelassen, wenn sich diese aus der Anrechnung der im Bebauungsplan festgesetzten Tiefgaragen-, Stellplatz- und Gehrechtsflächen ergeben.

4. Geschossfläche (GFZ)

Bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde erkannt, dass es bei der für das Plangebiet angestrebten städtebaulichen Dichte zu Überschreitungen der nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete vorgesehenen GFZ-Obergrenze kommen kann (V. 1. der Begründung zum Bebauungsplan) und dies als vertretbar beurteilt wird. Daher kann die GFZ-Obergrenze für Mischgebiete von 1,2 hier ggf. gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden.

5. Berechnung Vollgeschoss

Die Terrassenüberdachungen im Bereich des obersten Geschosses (DG) sind nicht in die Flächen zur Berechnung des Vollgeschosses miteinzubeziehen. Grundsätzlich sind aber die gestalterische Auswirkung und eventuelle Beeinträchtigungen der Nachbarn durch die Überdachungen zu berücksichtigen.

6. Gestaltung und Nutzung der Dächer

Nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind die Flachdächer der Hauptgebäude extensiv zu begrünen. Die Dicke der Vegetationsschicht muss dabei mindestens 0,1 m betragen. Zulässig ist danach durchaus auch eine intensivere Bepflanzung der Dachfläche, auch durch Nutzpflanzen, gegebenenfalls unter Verwendung einer höheren Erdüberdeckung/Dicke der Vegetationsschicht.

Eine Nutzung der Dachflächen über der obersten Geschossebene als Dachterrasse ist unzulässig. Auf diese Vorgabe zur Vermeidung von Störungen für die Umgebungsbebauung durch Einblicknahme und durch Lärmentwicklung/Schallausbreitung wird speziell hingewiesen. Danach sind keine Befestigungen der Dachflächen und auch keine baulichen Anlagen oder Einrichtungen (außer Energiegewinnungsanlagen) auf diesen Dachflächen zulässig.

7. Kinderspielplätze

Aufgrund der geringen privat zugeordneten Flächen der einzelnen Bauten wird es zumeist nicht möglich sein, die Vorgaben für Kinderspielplätze (§ 9 Abs.2 LBO + § 1 LBOAVO) zu erfüllen. Als Alternative kann je Hof ein entsprechend großer gemeinsamer Spielplatz errichtet werden.

Grundsätzlich ist dabei zu beachten, dass die Spielplätze stufenlos und gefahrlos für Kinder erreichbar sind. Danach darf die Zuwegung nicht über die öffentliche Straßen-/Mischverkehrsfläche erfolgen. Spielplätze können auch auf Dachterrassen eingerichtet werden.

8. Baufensterüberschreitungen

Überschreitungen der Baulinie bzw. -grenze werden gemäß § 23 Abs. 2 bzw. 3 Satz 2 BauNVO in Anlehnung an § 6 Abs.6 Satz 2 LBO je nach Situation - in der Regel bis 1,5 m x 5,0 m – als Ausnahmen zugelassen. Dies bezieht sich allerdings ausschließlich auf Bereiche, die nicht den öffentlichen Raum betreffen (ansonsten vgl. 7.) Zudem darf dadurch nicht gegen Brandschutzvorgaben oder die geltenden Abstandsflächenregelungen des § 5 LBO verstoßen werden.

Baufensterüberschreitungen in den öffentlichen Raum (Vorbauten im Luftraum über Straßenverkehrsflächen sowie Fahr- und Leitungsrechten) wie Erker, Balkone, Eingangsüberdachungen u.ä. werden bis zu einer Höhe von 5,0 m nicht zu gelassen. Darüber können Vorbauten in Einzelfällen zugelassen werden, in der Regel bis maximal 1,5 m x 5,0 m.

Grundsätzlich gilt, dass jede Baufensterüberschreitung einer Einzelfallentscheidung bedarf und immer im Zusammenhang mit den restlichen Gebäuden im Hof und im Gesamtquartier zu betrachten ist.

9. Abstandsflächen

Bei der für das Plangebiet angestrebten städtebaulichen Dichte und räumlichen Anordnung der Baukörper und geplanten Straßenquerschnitten kann es zur Unterschreitung der erforderlichen Abstandsflächen nach §5 LBO kommen. Diese können als Ausnahme im Sinne von § 6 Abs. 3 Landesbauordnung in Verbindung mit § 56 Abs. 3 Landesbauordnung zugelassen werden, solange die im Rahmen des Brandschutzes notwendigen Abstandsflächen eingehalten werden.

10. Einbauten in öffentlichen Raum

Einbauten in die öffentlichen Flächen (Straßenverkehrsflächen sowie Fahr- und Leitungsrechte) wie Lichtschächte, Regenfallrohre, Drainagen und Blitzschutz werden grundsätzlich nicht zugelassen.

11. Einbauten durch den Verbau

Damit keine Bauschäden an den bereits hergestellten Leitungen und Straßen durch den Baugrubenverbau entstehen ist dessen geplanter Umfang vorab mit dem Sachgebiet Tiefbau abzustimmen.

Die endgültige Ausführung ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zur Prüfung einzureichen, hierfür wird dann ein entsprechender Gestattungsvertrag abgeschlossen.

12. Holzofen

Feuerungsanlagen und damit auch Holzöfen bedürfen keiner Baugenehmigung. Der maßgebliche Bebauungsplan enthält dazu keine Regelung. Allerdings ist festzustellen, dass die städtische Satzung über die öffentliche Nahwärmeversorgung (in Kraft getreten am 24.10.2017) hier einen Anschluss und Benutzungszwang vorgibt.

Die Grundstückseigentümer sind danach verpflichtet, Ihren gesamten Wärmebedarf für die Raumheizung und Warmwasserbereitung aus der öffentlichen Nahwärmeversorgung zu decken.

Ein Holzofen/ Schwedenofen erfüllt nicht die Bedingungen für eine Befreiung nach Satzung und ist damit unzulässig.

13. Brandschutz

Aufgrund der zulässigen Gebäudehöhe wird die Bebauung überwiegend mit Gebäuden der Gebäudeklasse 4 gemäß § 2 Abs. 4 LBO erfolgen. Für die Wohnungen in diesen Gebäuden ist ein zweiter Rettungsweg gefordert. Dieser kann auch ausnahmsweise über die Rettungsgeräte der Feuerwehr erfolgen. Es sind hierfür geeignete Anleiterstellen vorzusehen.

Alle Aufenthaltsräume über 8,0 m Fußbodenhöhe können nur über das Drehleiterfahrzeug der Feuerwehr von der Straße aus erreicht werden. Hier ist sicherzustellen, dass jede Wohnung eine Rettungsmöglichkeit zur Straße hin hat und die Zufahrt und Standfläche für das Feuerwehrfahrzeug gegeben ist.

14. Denkmalschutz

Aufgrund der Lage des Steingauquartiers direkt angrenzend an das ausgedehnte Kulturdenkmals nach §2 Denkmalschutzgesetz für Baden-Württemberg) „merowingerzeitliche bis hochmittelalterliche Siedlung“ wird darauf hingewiesen, dass bei Bodenfunden von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, dies unverzüglich anzuzeigen ist (§ 20 DschG).

15. Wasserrechtsverfahren

Aufgrund der Lage des Bemessungswasserstandes im Steingauquartier kann ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren beim Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz im Landratsamt Esslingen für die Umleitung des Grundwassers während der Standzeit des Gebäudes oder für Gebäudeteile im Grundwasser notwendig sein.

Dieses Verfahren soll gegebenenfalls durch den Ankernutzer eingeleitet werden.

16. Lärmschutz

Der Bereich des Steingauquartiers ist lärmgefährdet. Für die Bebauung sind besondere bauliche Vorkehrungen und geeignete Maßnahmen zu treffen, die einen wirksamen Schutz gewährleisten (Anordnung Aufenthaltsräume, Schalldämmmaß der Außenwand, Schallschutzfenster).

Sonstiges

17. Allgemein

Die am Bau Beteiligten (Bauherr, Entwurfsverfasser, Bauleiter und Unternehmer) sind im Rahmen ihres Wirkungskreises dafür verantwortlich, dass neben den technischen Baubestimmungen die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die auf Grund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden (§ 41 LBO).

18. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Für alle Neubauten sind die Nachweise zur Einhaltung der Anforderungen nach den §§ 3 + 4 EnEV zu erstellen (§ 2 Abs. 1 EnEV-DVO). Diese Nachweise sind in einem Energieausweis zu dokumentieren (§ 16 EnEV), der nach Fertigstellung des Gebäudes gemeinsam mit der Erklärung des Sachverständigen bzw. Fachbetriebs nach § 2 Abs. 2 + 3 EnEV-DVO vom Bauherrn unverzüglich der Baurechtsbehörde vorzulegen ist (§ 2 Abs. 4 EnEV-DVO).

19. Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Die Wärme für Heizung und Warmwasser bei Neubauten muss teilweise durch erneuerbare Energiequellen gedeckt werden, alternativ sind gewisse Ersatzmaßnahmen möglich (weitere Infos hierzu unter www.erneuerbare-energien.de). Der Baurechtsbehörde sind entsprechende Nachweise (abhängig von der Technologie, in der Regel innerhalb von 3 Monaten nach Inbetriebnahme der Heizanlage) vorzulegen.

20. Gebühren

Die Gebühr für die Baugenehmigung wird nach den Vorgaben der „Satzung für die Erhebung von Verwaltungsgebühren für öffentliche Leistungen der Stadt als untere Verwaltungs- und Baurechtsbehörde“ und den im zugehörigen Gebührenverzeichnis (GebVerz) festgesetzten Gebührensätzen ermittelt. Danach beträgt die Genehmigungsgebühr 7 ‰ der Baukosten nach DIN 276 (KG 300 + 400), mindestens 120 Euro. Für notwendige Befreiungen fallen zusätzliche Gebühren von jeweils 100 – 10.000 Euro an. Sofern eine Bauabnahme vorgeschrieben wird beträgt die Gebühr dafür 1 ‰ der Baukosten, mindestens 50 Euro.