

Datum: 27.04.2006
Amt: Ortsbauamt
Verantwortlich: Hollatz, Angelika
Schimmele, Ludwig
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang: --/--

Unterschrift

Beratungsgegenstand

**Paulinenstraße 15, Flurstück 1012, 1012/1 und 1013
- Neubau eines Erweiterungsgebäudes**

Ausschuss für Technik und Umwelt 09.05.2006 öffentlich beschließend

Anlagen:
Lageplan (M 1 : 500)
Ansichten Süden, Westen, Osten (M 1 : 100)

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Beschlussvorschlag:

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Für die notwendige Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Karlstraße – 2. Änderung" wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs. 1 BauGB erteilt.
3. Das Einvernehmen wird unter folgenden Hinweisen und Auflagen erteilt:
 - 3.1 Sämtliche Kosten für Änderungsarbeiten im Bereich der Zufahrt sind vom Bauherrn zu tragen (z. B. Bordsteinabsenkungen, Absenkung und Verstärkung des Gehweges unter Einhaltung des Regelprofils usw.).
 - 3.2 Die Abgrenzung zwischen Gehweg und Privatgrundstück im Bereich der Zufahrt muss aus Betoneinfassungssteinen oder ähnlichem nach Rücksprache mit dem Ortsbauamt der Gemeinde Reichenbach an der Fils hergestellt werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn.
 - 3.3 Oberflächenwasser von privaten Grundstücken ist entsprechend der Abwassersatzung 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.

- 3.4 Die Dachfläche des geplanten Erweiterungsgebäudes ist mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
- 3.5 Der Versiegelungsgrad der Stellplatz-Flächen ist durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, offenporiger Pflasterbelag etc.) so gering wie möglich zu halten. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein.
- 3.6 Vor Beginn und nach Abschluss der Baumaßnahme ist gemeinsam mit dem Ortsbauamt der Gemeinde Reichenbach an der Fils eine Begehung zur Beweissicherung und Bestandsaufnahme der öffentlichen Flächen im Bereich der Baumaßnahme durchzuführen.
- 3.7 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.

Sachdarstellung:

Beantragt wird die Baugenehmigung für den Neubau eines Erweiterungsgebäudes des Paul-Schneider-Hauses und für das Anlegen von zwei Stellplätzen auf den Flurstücken 1012 und 1013 (Paulinenstraße 15)

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des seit 14.06.1968 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Karlstraße – 2. Änderung". Es verstößt im folgenden Punkt gegen die Bestimmungen des Bebauungsplanes:

- die Baugrenze nach § 23 BauNVO wird nach Süden überschritten.

Neben der Modernisierung des historischen und städtebaulich prägnanten Paul-Schneider-Hauses wird ein Erweiterungsbau auf der südlichen Seite entlang der Paulinenstraße geplant. Maßgebend für die Beurteilung dieses Bauvorhabens ist neben der städtebaulichen Eingliederung in das umgebende bauliche Umfeld auch die ausgewogene Gestaltung des neuen Erweiterungsgebäudes an sich und in Verbindung zum Hauptgebäude.

Der Hauptbaukörper wurde 1925 gebaut und bildet mit seiner für das Baujahr typischen Walmdachkonstruktion und seinen vorgesetzten Arkaden am Haupteingang eine sehr geschlossene und homogene Architektur, die zudem eine starke städtebauliche Prägnanz aufweist.

Der geplante Anbau reagiert mit seiner Eingeschossigkeit und seiner klar gegliederten Formensprache auf den vorhandenen Bestand und ordnet sich dem stark prägenden Hauptbaukörper auf städtebaulich richtige Weise unter.

Das entstehende städtebauliche Gesamtensemble fügt sich dadurch in die bereits vorhandenen räumlichen Strukturen und Gebäudeformen entlang der Paulinenstraße ein.

Für die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Karlstraße – 2. Änderung" ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde erforderlich.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, dem vorliegenden Bauantrag das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs. 1 BauGB zu erteilen.