

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

Unterschrift

Beratungsgegenstand

**Moltkestraße 29, Flurstück 164
- Neubau einer Garage und Anlegen eines Dachgartens**

Ausschuss für Technik und Umwelt 09.05.2006 öffentlich beschließend

Anlagen:
Lageplan (M 1 : 500)
Grundriss EG, 2. OG (M verkleinert)
Ansichten Norden, Westen, Osten (M verkleinert)

Finanzielle Auswirkungen:
Keine

Beschlussvorschlag:

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Die Gemeinde erteilt dem vorliegenden Bauantrag ihr Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB.
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 der Garage ist mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
- 3.5 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.
- 3.6 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 einer Garage und für das Anlegen eines Dachgartens im 2. OG auf dem Flst. 164 (Moltkestraße 29).

Das Flst. 164 (Moltkestraße 29) liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, sondern innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Reichenbach an der Fils. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich somit nach den Bestimmungen des § 34 BauGB. Danach ist ein Bauvorhaben unter anderem dann zulässig, wenn es sich hinsichtlich seiner Art der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt. Maßgebend ist der Bereich Wilhelm-/Moltkestraße.

Mit der vorliegenden Planung (Anlegen Dachgarten 2. OG) verfolgt der Bauherr das Ziel, die Wohnqualität der Wohnung im 2. OG zu verbessern.

Die Umgestaltung der vorhandenen Gebäudesubstanz des Nebengebäudes wird geprägt durch eine ausgewogen proportionierte und klare architektonische Sprache. Dies führt zu einer sehr hochwertigen zusätzlichen Nutzung für die Wohnung im 2. Obergeschoss und zu einer positiven Aufwertung des Gesamterscheinungsbildes des Gebäudes Moltkestraße 29.

Es entsteht mit dieser Planung ein erweitertes Gesamtgebäude, das durch seine maßstäbliche Gestaltung einen harmonischen und gelungenen Übergang zur Nachbarbebauung darstellt.

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