

Datum: 27.11.2006  
Amt: Ortsbauamt  
Verantwortlich: Hollatz, Angelika  
Aktenzeichen: 632.21  
Vorgang:

Unterschrift

### **Beratungsgegenstand**

**Blumenstraße 47, Flst. 205/3  
- Abbruch des vorhandenen Wohn- und Geschäftshauses und Neubau  
eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage**

**Ausschuss für Technik und Umwelt 05.12.2006 öffentlich beschließend**

Anlagen:

Lageplan	M 1 : 500	
Grundriss EG	M 1 : 200	
Straßenabwicklung Blumenstraße (neu)		M 1 : 200
Straßenabwicklung Blumenstraße (vorhanden)		M 1 : 200
Straßenabwicklung Wagnerstraße		M 1 : 200

**Finanzielle Auswirkungen:**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Für die notwendigen Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gräben" wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs. 1 BauGB erteilt.
3. Das Einvernehmen wird unter folgenden Auflagen
  - 3.1 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.
  - 3.2 Die Zufahrtsflächen zu den Garagen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (Rasenpflaster, offenporiger Pflasterbelag etc.) zu versehen. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein.

und unter folgenden Hinweisen

3.3 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.

3.4 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.

erteilt.

### **Sachdarstellung:**

Beantragt wird ein Bauvorbescheid für den Abbruch des vorhandenen Wohn- und Geschäftshauses und Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage auf dem Flurstück 205/3, Blumenstraße 47.

Das Flurstück 205/3 liegt im Geltungsbereich des Baulinienplanes "Gräben" mit der Änderung im Bereich Wagner-/Blumenstraße, rechtsverbindlich seit 22.04.1962.

Die vorliegende Planung verstößt in folgenden Punkten gegen die Bestimmungen des Bebauungsplanes

1. Überschreitung der Baulinie im Süden um ca. 1 m
2. Herstellen des Hauptbaukörpers mit Eingriff in die Bauverbotsfläche auf der Westseite, ca. 2 m auf die gesamte Länge
3. Herstellen der Stellplatzflächen mit Eingriff in die Vorgartenfläche auf der Ostseite

Die vorliegende Bauvoranfrage beantragt den Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage und 8 oberirdischen Stellplätzen.

Geplant ist ein Gebäude in 3-geschossiger Bauweise + ID, Traufhöhe 9,50 m, Firsthöhe 14,50 m, Dachneigung 40° mit insgesamt 8 Wohneinheiten.

(Im Vergleich: Firsthöhe des jetzigen Gebäudes Blumenstraße 47 beträgt ca. 12,90 m).

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über den Asternweg.

Die geplante Bebauung wird aus städtebaulicher Sicht für grundsätzlich vertretbar gehalten, da bereits in direkter Umgebung ebenfalls Wohnbebauung mit derselben Geschossigkeit realisiert worden ist .

Die Gebäudekanten, die die Baulinie überschreiten und zum Teil in die Bauverbotsfläche auf westlicher Seite eingreifen, orientieren sich an den Gebäudekanten der direkten Nachbarbebauung.

Die 8 oberirdischen Stellplätze in der Vorgartenfläche werden durch Baumstellungen gegliedert und stellen sicher, dass kein zusätzlicher Parkdruck in die Blumenstraße verlagert wird.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, das für die Abweichungen von den Bestimmungen des Bebauungsplanes "Gräben notwendige Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs. 1 BauGB zu erteilen.