

Datum: 26.11.2007

Unterschrift

Amt: Ortsbauamt

Verantwortlich: Schimmele, Ludwig; Hollatz, Angelika

Aktenzeichen: 632.21

Vorgang:

### **Beratungsgegenstand**

#### **Bauvoranfrage**

**Stuttgarter Straße 69, Flst. 1095/6**

**- Neubau eines Einfamilienhauses und Umbau der bestehenden Werkstatt**

**Ausschuss für Technik und Umwelt 04.12.2007 öffentlich beschließend**

Anlagen:

Lageplan (Maßstab 1:500)

Ansicht Nord (Maßstab 1:100)

Straßenabwicklung Stuttgarter Straße 67 - 71

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

- / -

#### **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 Auflagen
  - 3.1 Oberflächenwasser von privaten Grundstücken ist entsprechend der Abwassersatzung der Gemeinde auf dem Grundstück schadlos zu beseitigen und darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden. Entsprechende Entwässerungsrinnen sind herzustellen
  - 3.2 Die Dachfläche des Werkstattgebäudes ist mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
  - 3.3 Vor Beginn und nach Abschluss der Baumaßnahme ist gemeinsam mit dem Ortsbauamt eine Begehung zur Beweissicherung und Bestandsaufnahme der öffentlichen Flächen im Bereich der Baumaßnahme durchzuführen.

und unter folgenden Hinweisen

- 3.4 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.

erteilt.

**Sachdarstellung:**

Der Bauherr beabsichtigt auf dem Flurstück 1095/6, Stuttgarter Straße 69, das im südlichen Grundstücksteil vorhandene Werkstatt-/Lagergebäude umzubauen und im nördlichen Grundstücksteil – zur Stuttgarter Straße – ein Wohnhaus neu zu bauen.

Das Grundstück Flst. 1095/6, Stuttgarter Straße 69, liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, sondern innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Reichenbach an der Fils. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich somit nach den Bestimmungen des § 34 BauGB. Danach ist ein Bauvorhaben dann zulässig, wenn es sich unter anderem nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Maßgebend ist der Bereich der Stuttgarter Straße.

Der geplante Wohnungsneubau schließt die städtebauliche Lücke in der Abwicklung der Stuttgarter Straße und integriert damit den vorhandenen Handwerksbetrieb in das bauliche Umfeld.

Die architektonische Gestaltung des Gebäudes im Ganzen fügt sich modern, aber sehr harmonisch gliedert in vorhandene städtebauliche Gebäudestrukturen in diesem Bereich ein.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, dem vorliegenden Bauantrag das Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB - unter Berücksichtigung der im Beschlussvorschlag aufgeführten Auflagen und Hinweise - zu erteilen.