

Datum: 26.03.2012
Amt: Ortsbauamt
Verantwortlich: Hollatz, Angelika
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bauvoranfrage
Haldenstraße 13, Flst. 819/2
- Wohnhaus Anbau mit Stellplätzen

Ausschuss für Technik und Umwelt 17.04.2012 öffentlich beschließend

Anlagen:

Lageplan	Maßstab 1:500
Grundriss UG	Maßstab 1:100
Grundriss EG	Maßstab 1:100
Grundriss OG	Maßstab 1:100
Ansicht Nord	Maßstab 1:100
Ansicht Süd	Maßstab 1:100
Ansicht Westen	Maßstab 1:100
Straßenansicht	Maßstab 1:100

Finanzielle Auswirkungen:

- / -

Beschlussvorschlag:

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Die Gemeinde erteilt der vorliegenden Bauvoranfrage ihr Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB.
3. Das Einvernehmen wird unter Berücksichtigung der folgenden Auflagen
 - 3.1 Die Zufahrtsflächen zu den Stellplätzen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (Rasenpflaster, offenporiger Pflasterbelag etc.) zu versehen.
 - 3.2 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.
 - 3.3 Drainage- und Grundwasser darf nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden.

- 3.4 Der Versiegelungsgrad der Stellplatzflächen ist durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, offenporiger Pflasterbelag etc.) so gering wie möglich zu halten. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein.

und unter Berücksichtigung der folgenden Hinweise

- 3.5 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.)
- 3.6 Die Abgrenzung zwischen öffentlichem Verkehrsraum und Privatgrundstück im Bereich der Zufahrt muss aus Betoneinfassungssteinen oder ähnlichem nach Rücksprache mit dem Ortsbauamt hergestellt werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn.
- 3.7 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
- 3.8 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.

erteilt.

Sachdarstellung:

Im Rahmen einer Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob auf dem Flurstück 819/2 der Anbau eines Wohnhauses mit Stellplätzen an das bestehende Gebäude Haldenstraße 13 realisiert werden kann.

Das Grundstück Haldenstraße 13 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 Halden-, Schorndorfer Straße und Im Vogelsang.

Auf der Grundlage von § 34 Abs.2 BauGB ist für den angegebenen Bereich zu klären, ob im Zusammenhang mit der Art der Bebauung eine Einstufung in ein Baugebiet nach den §§ der Baunutzungsverordnung (BauNVO) möglich ist.

Der Bereich der Halden-, Schorndorfer Straße und Im Vogelsang ist anhand der bestehenden Bebauung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO einzustufen. Auf der Grundlage dieser Bestimmung ist hinsichtlich der Art der Bebauung der Anbau eines Wohnhauses zulässig.

Neben der Art der baulichen Nutzung muss sich ein Vorhaben außerdem hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Dies ist dann der Fall, wenn sich die Dimension des geplanten Gebäudes, z. B. hinsichtlich der Grundfläche oder der Höhe, an den in der Umgebung vorhandenen Rahmen hält.

Mit dem geplanten Wohnhausanbau werden die Maße der Umgebungsbebauung nicht überschritten.

Grundsätzlich wird begrüßt, wenn durch verdichtete Bebauung innerhalb der zentralen Wohngebiete neuer Wohnraum entsteht und über bestehende Infrastrukturen erschlossen werden kann.

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