

Datum: 30.07.2012
Amt: Ortsbauamt
Verantwortlich: Laib, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

**Bauantrag
Moltkestraße 41, Flst. 154/1
- Anbau, Umbau, Nutzungsänderung von Wohn- in Geschäftsräume und Anlegen
von 2 Stellplätzen**

Ausschuss für Technik und Umwelt 18.09.2012 öffentlich beschließend

Anlagen:

Lageplan (M 1 : 500)
Grundriss EG (M 1 : 100)
Grundriss OG (M 1 : 100)
Schnitt (M 1 : 100)
Nordansicht (M 1 : 100)
Ostansicht (M 1 : 100)
Südansicht (M 1 : 100)
Westansicht (M 1 : 100)

Finanzielle Auswirkungen:

- / -

Beschlussvorschlag:

1. Von der Sachdarstellung der Gemeinde wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Das Einvernehmen wird unter Berücksichtigung der folgenden Auflagen
 - 2.1 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.
 - 2.2 Der Versiegelungsgrad der Stellplatzfläche ist durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, offenerporiger Pflasterbelag etc.) so gering wie möglich zu halten. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein.

und unter Berücksichtigung der folgenden Hinweise

- 2.3 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.).
- 2.4 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.
- 2.5 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
- 2.6 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:

Beantragt wird die Baugenehmigung für den Umbau und die Nutzungsänderung des Erdgeschosses von Wohn- in Gewerberäume, den Anbau im Obergeschoss und das Anlegen von 2 Stellplätzen in der Moltkestraße 41.

Für das Grundstück bestehen lediglich genehmigte Baulinien entlang der Moltke- und Grabenstraße. Die Vorhaben sind somit nach § 34 Abs.1 BauGB zu beurteilen. Hierzu ist das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB erforderlich.

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 Moltke – und Grabenstraße.

Der Bauherr beabsichtigt im Erdgeschoss des Gebäudes die bisherigen Wohnräume als Büro für sein Steuerberatungsbüro zu nutzen. Die beiden zur Grabenstraße hin liegenden Garagen sollen als Empfang / Eingangsbereich und Archiv umgebaut werden. Zum Ausgleich werden 2 Stellplätze davor angelegt.

In der eigenen Wohnung im 1.Obergeschoss beabsichtigt der Bauherr die Dachterrasse zum Teil mit einem Anbau zu überbauen.

Gegen diese geplante Nutzungsänderung im zentralen Ortsbereich und die damit verbundenen baulichen Veränderungen bestehen keine städtebaulich relevanten Bedenken.

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