

Datum: 27.12.2012
Amt: Ortsbauamt
Verantwortlich: Laib, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bauantrag
Siegenbergstraße 81, Flst. 1418/1
- Umbau und Erweiterung eines Wohnhauses
- Neubau einer Doppelgarage

Ausschuss für Technik und Umwelt	22.01.2013	öffentlich	beschließend
---	-------------------	-------------------	---------------------

Anlagen:
Lageplan (M 1:500)
Gartengeschoss (M verkleinert)
Erdgeschoss (M verkleinert)
Schnitt (M 1:100)

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 Berücksichtigung der folgenden Auflagen
 - 3.1 Die Zufahrtsfläche zu den Garagen ist mit einem wasserdurchlässigen Belag (Rasenpflaster, offenporiger Pflasterbelag etc.) zu versehen. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein.
 - 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 Die Dachfläche der Garagen, des Vordaches und des Anbaus sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

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 Eventuell vorhandene, nicht mehr genutzte Zufahrten müssen zurückgebaut werden.
- 3.9 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 Erweiterung des Wohnhauses sowie der Neubau einer Doppelgarage auf dem Flst. 1418/1, Siegenbergstraße 81.

Maßgebend für die Beurteilung des Bauantrages sind die Bestimmungen des Bebauungsplanes „Siegenberg III, Erweiterung Teil II“ und auf Grund der Tatsache, dass es sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs.3 BauGB handelt, die 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 Siegenberg- /Lichtenstein- und Neuffenstraße.

Der Bauherr beabsichtigt die bisherige Garage in einen Wirtschaftsraum und WC umzubauen. Mit einem dazugehörenden Dielenanbau wird ein neuer Eingangsbereich geschaffen. Eine neue Doppelgarage soll neben dem Wohnhaus, an der Grundstücksgrenze, erstellt werden. An der Westseite des Wohnhauses soll ein Balkon errichtet werden. Darunter, vor dem Gartengeschoss, eine Terrasse.

Dabei bleibt das Gebäude Siegenbergstraße 81 nach dem Umbau und der Erweiterung im Rahmen dessen, was in diesem Bereich mit reiner Wohnbebauung städtebaulich vertretbar ist.

Für die Abweichung von den Bestimmungen des Bebauungsplanes „Siegenberg III, Erweiterung Teil II“ im Hinblick auf :

- die Überschreitung der maximalen Traufhöhe von 5,60m um 30 cm,
- die Überschreitung der Baulinie mit einem Teil der Garage,
- den in das Bauverbot hineinragenden Balkon,
- der im Bauverbot liegenden Terrasse

ist außerdem eine Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde erforderlich.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann nach § 31 Abs.2 BauGB eine Befreiung erteilt werden, wenn die Abweichungen neben der Würdigung nachbarlicher Interessen auch städtebaulich vertretbar sind und die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, das für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Siegenberg III, Erweiterung Teil II“ notwendige Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB zu erteilen.