

Datum: 09.11.2015
 Amt: Ortsbauamt
 Verantwortlich: Laib, Ulrike
 Aktenzeichen: 632.21
 Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bauantrag
Fürstenstraße 16, Flst. 72
- Nutzungsänderung von Werkstatt in Wohnung
- Anlage einer Terrasse

Ausschuss für 01.12.2015 **öffentlich** **beschließend**
Technik und Umwelt

Anlagen:
 Lageplan. M 1:500
 Grundriss EG, M verkleinert
 Ansicht Süd, M verkleinert

Kommunikation:
 Priorität E: ./.

Finanzielle Auswirkungen Ja Nein

Ergebnishaushalt
 Teilhaushalt: Produktgruppe:
 Investitionsmaßnahme
 Investitionsauftrag:

Ausgaben in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)	davon VE
	Planansatz			
	üpl / apl Gesamt			

Einnahmen in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)
	Planansatz		
	üpl / apl Gesamt		

Beschlussvorschlag:

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.

2. Für die notwendige Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB von den Festsetzungen der Baulinienplanänderung „Römerweg / Fürstenstraße“ wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB erteilt.

Sachdarstellung:

Beantragt wird die Baugenehmigung für den Umbau und die Nutzungsänderung des Erdgeschosses von Werkstatt in Wohnung und die Errichtung einer Terrasse in der Fürstenstraße 16.

Für das Grundstück besteht eine Baulinie „Römerweg / Fürstenstraße“, genehmigt am 07.05.1956. Das Bauvorhaben verstößt in folgendem Punkt gegen die Festsetzung des Baulinienplanes:

- Inanspruchnahme der Vorgartenfläche mit der Terrasse.

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

Da die Terrasse nur einen geringen Teil der Vorgartenfläche beansprucht und auch nachbarliche Interessen nicht beeinträchtigt, ist aus städtebaulicher Sicht dagegen nichts einzuwenden.

Die Nutzungsänderung ist 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 nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Der Bauherr beabsichtigt die Räume des Erdgeschosses des Gebäudes, welche bisher als Werkstatt genutzt wurden in eine Wohnung umzubauen. Die geplante Nutzungsänderung passt sich in die Gebietscharakteristik ein.

Für die Abweichung von den Festsetzungen des Baulinienplanes „Römerweg / Fürstenstraße“, Änderung Baulinie Römerweg, ist eine Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB erforderlich

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