

Datum: 13.01.2015  
 Amt: Ortsbauamt  
 Verantwortlich: Laib, Ulrike  
 Aktenzeichen: 632.21  
 Vorgang:

Unterschrift

**Beratungsgegenstand**

**Bauantrag**  
**Bismarckstraße 29 und 31, Flst.157/2, 157/3, 157/5**  
 - Umbau des bestehenden Wohnhauses in ein 3-Familienhaus mit Anbau  
 - Errichtung von 3 überdachten Stellplätzen  
 - Abbruch der Werkstatt

**Ausschuss für Technik und Umwelt**      **03.02.2015**      **öffentlich**      **beschließend**

**Anlagen:**  
 Lageplan, M 1:500  
 Grundrisse EG, OG, DG, M verkleinert  
 Schnitt, M verkleinert  
 Ansichten, 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. Die Gemeinde erteilt dem vorliegenden Bauantrag ihr Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB.
3. Das Einvernehmen wird unter Berücksichtigung der 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 Drainage- und Grundwasser darf nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden.
  - 3.3 Die Dachfläche des Carports und des Anbaus sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.und unter Berücksichtigung der folgenden Hinweise
  - 3.4 Sämtliche Kosten für Änderungsarbeiten im Bereich der Zufahrt sind vom Bauherrn zu tragen (z.B. Bordsteinabsenkung, Absenkung und Verstärkung des Gehweges unter Einhaltung des Regelprofils usw.).
  - 3.5 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.
  - 3.6 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
  - 3.7 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 des bestehenden Wohnhauses in ein 3-Familienhaus mit Anbau und die Errichtung von 3 überdachten Stellplätzen in der Bismarckstraße 29 und 31, Flurstücke 157/2, 157/3 und 157/5

Das Grundstück Bismarckstraße 29 und 31 liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten 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 nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Maßgebend ist der Bereich der Bismarck-, Weber- und Wilhelmstraße.

Der Bauherr beabsichtigt die Werkstatt abzubauen. Das bestehende Wohnhaus erhält einen dreistöckigen Anbau, um darin das Treppenhaus, die Wohnraumerweiterung und die Balkone für die geplanten drei Wohnungen anzulegen. Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Gelände der abgebauten Werkstatt geplant.

Durch den Um- und Anbau werden die Wohnungen den heutigen Anforderungen an eine entsprechende Wohnqualität angepasst. Die bestehende Bebauung wird intensiviert und nachverdichtet. Dabei bleibt das geplante Gebäude Bismarckstraße 29 im Rahmen dessen, was in diesem Bereich nach § 34 BauGB städtebaulich vertretbar ist.

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