

Datum: 19.05.2015
 Amt: Ortsbauamt
 Verantwortlich: Laib, Ulrike
 Aktenzeichen: 632.21
 Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bauantrag
Haldenstraße 38, Flst. 809/15
- Um- / Anbau bestehendes Gebäude
- Energetische Sanierung

Ausschuss für **09.06.2015** **öffentlich** **beschließend**
Technik und Umwelt

Anlagen:
 Lageplan, M 1:500
 Grundriss UG, M verkleinert
 Grundriss EG, M verkleinert
 Grundriss DG, M verkleinert
 Schnitt A-A, M 1:100
 Ansicht West (Straße), M verkleinert
 Foto

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 des Bebauungsplanes „Reichenbachstraße und Haldenstraße“ wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB erteilt.
 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 der Garage ist 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 und Verstärkung des Gehweges unter Einhaltung des Regelprofils usw.).
 - 3.5 Die Abgrenzung zwischen öffentlichem Verkehrsraum und Privatgrundstück im Bereich der Zufahrt muss aus Betoneinfassungsteinen 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 Um- und Anbau des bestehenden Gebäudes sowie die Energetische Sanierung in der Haldenstraße 38.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des seit 15.03.1968 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Reichenbachstraße und Haldenstraße“ in einem Allgemeinen Wohngebiet. Es verstößt in folgendem Punkt gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit der Garage, dem Anbau zur Wohnraumerweiterung und den Balkonen.

Grundlage für die Beurteilung des deshalb notwendigen Befreiungsantrages ist der seit 15.03.1968 rechtskräftige Bebauungsplan „Reichenbachstraße und Haldenstraße“. Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 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.

Der Bauherr beabsichtigt vor dem bestehenden Wohnhaus eine Garage zu errichten. Der halbe Balkon des Erdgeschosses und der darüber liegende Balkon des Dachgeschosses werden als Anbau zur Erweiterung des Wohnbereichs umgebaut. Neben den Vorbauten ist jeweils ein Balkon geplant.

An der Ostseite des Hauses ist ein Anbau für das Treppenhaus vorgesehen. Innerhalb der Wohnungen sind durch die Treppenhausverlagerung und die Wohnraumerweiterung Umbauten notwendig.

Die Garage kann auf Grund der Hanglage nur vor dem Haus in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Die bereits in die nichtüberbaubare Fläche ragenden Balkone werden umgebaut.

Da auch die Garagen der Nachbarhäuser vor den Häusern liegen und die bestehenden Balkone umgebaut werden sind nachbarliche Interessen und die Grundzüge der Planung nicht betroffen.

Das Gebäude Haldenstraße 38, das nach den Um- und Anbauten entsteht, ist städtebaulich vertretbar.

Für die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Reichenbachstraße und Haldenstraße“ 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.