

Datum: 04.01.2016  
 Amt: Ortsbauamt  
 Verantwortlich: Laib, Ulrike  
 Aktenzeichen: 632.21  
 Vorgang:

Unterschrift

**Beratungsgegenstand**

**Bauantrag**  
**Karlstraße 11, Flst. 62/2**  
**Errichtung Mehrfamilienhaus mit Garagen und Stellplätzen**

**Ausschuss für** 12.01.2016 **öffentlich** **beschließend**  
**Technik und Umwelt**

**Anlagen:**

- Lageplan, M 1:500
- Grundriss UG, M verkleinert
- Grundriss EG, M verkleinert
- Grundriss OG, M verkleinert
- Grundriss DG, M verkleinert
- Schnitt A-A, M verkleinert
- Ansicht Süden + Norden, M verkleinert
- Ansicht Westen, M verkleinert
- Ansicht Osten, M verkleinert
- Straßenabwicklung, 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			

Einnah men 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 Die Farb- und Materialwahl für Dach, Fassade, Fenster, Rollläden und Türen ist zur Abstimmung (als RAL-Farbe) vorzulegen.
  - 3.2 Oberflächenwasser von privaten Grundtücken 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 Die Zufahrtsfläche zu den Garagen ist mit einem wasserdurchlässigem Belag (Rasenpflaster, offenporiger Pflasterbelag etc.) zu versehen der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein.
  - 3.4 Der Versiegelungsgrad der Stellplatzflächen ist durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, offenporiger Pflasterbelag etc.) so gering wie möglich zu halten. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein.
  - 3.5 Drainage- und Grundwasser darf nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden.
  - 3.6 Die Dachflächen der Garagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

und unter Berücksichtigung der folgenden Hinweise

- 3.7 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.).
- 3.8 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.
- 3.9 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
- 3.10 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.

4. Für die notwendige Sanierungsgenehmigung nach § 144 BauGB wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 145 BauGB erteilt.

### **Sachdarstellung:**

Beantragt wird die Baugenehmigung für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohnungen, fünf Garagen und zwei Stellplätzen.

Das Grundstück liegt im Bereich des Sanierungsgebietes „Zentrum Nord“. Es besteht lediglich entlang der Karlstraße eine genehmigte Baulinie. Das Vorhaben ist somit nach § 34 Abs.1 BauGB und den Sanierungszielen zu beurteilen. Hierzu ist das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB und nach § 145 BauGB erforderlich.

In Zusammenarbeit mit dem Sanierungsträger STEG Stadtentwicklung GmbH wurde das dem Bauantrag zugrunde liegende Konzept des Bauherrn aus gestalterischer Sicht hinsichtlich der Zielsetzung der städtebaulichen Sanierung beurteilt:

Das Vorhaben entspricht grundsätzlich den Sanierungszielen Qualitätssteigerung der Wohnangebote sowie aktives Entgegenwirken gegen Leerstände/Revitalisierung. Die Masse und Kubatur der Umgebungsbebauung wird aufgenommen und die traufständige Randbebauung umgesetzt. Traufhöhe, Dachüberstand und Dachneigung entsprechen der Umgebung.

Die Empfehlungen/Hinweise der STEG die Nordfassade nochmals zu überarbeiten, einen farblich abgesetzten Sockel in Betracht zu ziehen und auf Gauben mit Fenstern im Dachgeschoss zu verzichten, wurden im vorliegenden Baugesuch umgesetzt.

Das geplante Mehrfamilienhaus ist städtebaulich vertretbar und fügt sich in die Gebietscharakteristik der Karlstraße und Umgebung ein.

Deshalb wird vorgeschlagen, dem vorliegenden Bauantrag das Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB und das Einvernehmen für die notwendige Sanierungsgenehmigung nach § 145 BauGB zu erteilen.