

Datum: 14.12.2016
 Amt: Ortsbauamt
 Verantwortlich: Laib, Ulrike
 Aktenzeichen: 632.21
 Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bauantrag
Wilhelmstraße 9, Flst. 164/4
- Umbau und energetische Sanierung
- Errichtung Carport und Stellplatz

Ausschuss für **10.01.2017** **öffentlich** **beschließend**
Technik und Umwelt

- Anlagen:**
 Lageplan, M 1:500
 Grundriss Untergeschoss, M 1:100
 Grundriss Erdgeschoss, M verkleinert
 Grundriss 1.+2. Obergeschoss, M verkleinert
 Grundriss DG+Schnitt, M verkleinert
 Ansicht Süd, M verkleinert
 Ansicht West, M verkleinert
 Ansicht Nord, M 1:100
 Ansicht Ost, M verkleinert
 Sockeldetail Gehweg, M 1:10

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		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 Die Zufahrtsfläche zum Carport ist mit einem wasserdurchlässigen Belag (Rasenpflaster, offenporiger Pflasterbelag etc.) zu versehen. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein.
 - 3.3 Drainage- und Grundwasser darf nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden.
 - 3.4 Die Dachfläche des Carports ist mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
 - 3.5 Die Außendämmung der Fassade im Bereich des Untergeschosses kann bis zu einer Höhe von ca. 75 cm über Gehwegoberfläche nicht aufgebracht werden.
 - 3.6 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.).
 - 3.7 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.
 - 3.8 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt 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.
4. Für die notwendige Sanierungsgenehmigung nach § 144 BauGB wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 145 BauGB erteilt.

Sachdarstellung:

Beantragt wird die Baugenehmigung für den Umbau und die energetische Sanierung des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses Wilhelmstraße 9 und die Errichtung eines Carports auf dem Flurstück 164/4.

Das Grundstück Wilhelmstraße 9 liegt nicht im Geltungsbereich eines 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 unter anderem nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Der Bauherr möchte das Gebäude Wilhelmstraße 9 energetisch sanieren. Im Dachgeschoss ist die Errichtung einer zweiten Gaube und ein Balkon geplant. Das Werkstatt- bzw. Schuppengebäude im Hofbereich werden abgebrochen. Dort ist ein Carport mit drei Stellplätzen und eine Terrasse für die Wohnung im 1.Obergeschoss vorgesehen.

Das Gebäude Wilhelmstraße 9 hat ein Untergeschoss, das ca. 75 cm über der Gehwegoberfläche endet. Eine Außendämmung in diesem Bereich kann bis zu dieser Höhe von ca. 75 cm nicht aufgebracht werden, da ansonsten die vorhandene Asphaltfläche des Gehweges direkt in die Dämmebene des Gebäudes eingebunden wäre. Bei Gehwegsanierungen, anstehende Grabarbeiten, ect. wäre unweigerlich eine Beschädigung der Wärmeschutzfassade vorprogrammiert. Deshalb wird als Auflage unter Punkt 3.5 aufgenommen, dass die Außenfassade im Bereich des Untergeschosses nicht von außen gedämmt werden kann.

Die vorbereitende Untersuchung zum Sanierungsgebiet „Zentrum Nord“ zeigt, bezogen auf einzelne Gebäude, städtebauliche Missstände auf und legt fest, bei welchen Gebäuden Maßnahmen erforderlich sind, um die Sanierungsziele zu erreichen.

Das Gebäude Wilhelmstraße 9 wird in der Untersuchung als solches mit der Notwendigkeit zur „Modernisierung – umfassend inkl. energetischer Sanierung“ eingestuft.

Aus städtebaulicher Sicht wird das geplante Bauvorhaben befürwortet.

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedarf es nach § 144 Abs.1 BauGB für das geplante Vorhaben einer schriftlichen Genehmigung durch die Gemeinde.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, dem vorliegenden Bauantrag das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB und das Einvernehmen für die notwendige Sanierungsgenehmigung nach § 145 BauGB zu erteilen.