

Datum: 17.05.2017
 Amt: Ortsbauamt
 Verantwortlich: Laib, Ulrike
 Aktenzeichen: 632.21
 Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bauantrag
Ulmer Straße 21, Flst. 2092
- Nutzungsänderung Laden in Wohnung

Ausschuss für Technik und Umwelt	20.06.2017	öffentlich	beschließend
---	-------------------	-------------------	---------------------

Anlagen:
 Lageplan, M 1:500
 Grundriss, M 1:100

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 erteilt:
 - 3.1 Die Zufahrtsfläche zum Stellplatz ist mit einem wasserdurchlässigen Belag (Rasenpflaster, offenporiger Pflasterbelag etc.) zu versehen. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein.
 - 3.2 Der Versiegelungsgrad der Stellplatzfläche ist durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, offenporiger Pflasterbelag etc.) so gering wie möglich zu halten. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein.
 - 3.3 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.
 - 3.4 Drainage- und Grundwasser darf nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden.
 - 3.5 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.).
 - 3.6 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.
 - 3.7 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
 - 3.8 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.

Sachdarstellung:

Beantragt wird die Nutzungsänderung von bisher als Laden genutzten Räumen in eine Wohnung im Gebäude Ulmer Straße 21.

Das Grundstück Ulmer Straße 21 liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Es besteht lediglich eine genehmigte Baulinie entlang der Ulmer Straße. 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.

Die der Straße zugewandten Räumlichkeiten im Erdgeschoss des Gebäudes, die bisher als Laden genutzt wurden, sollen in eine Wohnung umbaut werden. Der bisherige Ladeneingang an der Straßenseite wird zum Gartenzugang. Anstelle der Stellplätze vor dem Gebäude ist ein Garten geplant.

Aus städtebaulicher Sicht werden gegen die geplante Nutzungsänderung keine Bedenken erhoben.

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