

Datum: 24.01.2017
 Amt: Ortsbauamt
 Verantwortlich: Laib, Ulrike
 Aktenzeichen: 632.21
 Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bauantrag
Wilhelmstraße 17/1, Flst.157/4
- Errichtung 2-Familienhaus mit Doppelgarage, 2 Carports und Stellplatz

Ausschuss für 07.02.2017 **öffentlich** **beschließend**
Technik und Umwelt

- Anlagen:**
 Lageplan Bauvorhaben, M 1:500
 Lageplan Abbruch, M 1:500
 Grundriss EG, M verkleinert
 Grundriss 1.OG, M verkleinert
 Grundriss 2.OG / Dachterrasse, M verkleinert
 Schnitt A-A, M verkleinert
 Ansicht Süd / Nord, M verkleinert
 Ansicht Wilhelmstraße, 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 Zufahrtsfläche zur Garage, zum Carport und der Stellplatz sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Schotterrasen, Rasenpflaster, offenporiger Pflasterbelag etc.) auszuführen. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein.
 - 3.4 Die Dachflächen der Carports und des Hauses sind, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden, mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
 - 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.

erteilt.

Sachdarstellung:

Beantragt wird die Baugenehmigung für die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage, zwei Carports und einem Stellplatz in der Wilhelmstraße 17/1, Flst.157/4.

Das Grundstück Wilhelmstraße 17/1 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 beabsichtigt die Betriebsgebäude im Hof der ehemaligen Metzgerei abzurechen. Geplant ist der Neubau eines drei geschossigen Gebäudes mit Flachdach. Als ökologischer Ausgleich werden die Dachflächen, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden, extensiv begrünt. Die Dachterrasse wird mit Photovoltaik überdacht.

Die Gestaltung des geplanten Neubaus nimmt den architektonischen Zeitgeist und die an modernes Wohnen gestellten Bedürfnisse auf und fügt sich aus städtebaulicher Sicht in die vorhandene Umgebungsbebauung ein.

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