Datum: 25.09.2017
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Laib, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

**Bauantrag Moltkestraße 39, Flst. 152
- Umbau des bestehenden Wohnhauses
- Neubau eines Carports**

**Ausschuss für 10.10.2017 öffentlich beschließend
Technik und Umwelt**

Anlagen:

Lageplan v. 26.08.2017, M 1:500
Grundriss EG v. 10.08.2017, M verkleinert
Grundriss OG-DG v. 14.09.2017, M verkleinert
Ansicht Nord v. 10.08.2017, M verkleinert
Ansicht Ost v. 10.08.2017, M verkleinert
Ansicht Süd v. 10.08.2017, M verkleinert
Ansicht West v. 10.08.2017, M verkleinert
Stellungnahme STEG v. 22.09.2017

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 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 Das Material- und Farbkonzept hinsichtlich Dach, Fassade, Fenster/Türen, Balkon, Gaube, Carport sowie weiterer Gestaltungsdetails sind mit der STEG abzustimmen (Vorlage von z.B. Hersteller, Kollektion, Farbnummer, etc.).
 - 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 des bestehenden Wohnhauses Moltkestraße 39 und den Neubau eines Carports auf dem Flurstück 152.

Das Grundstück Moltkestraße 39 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.

Außerdem ist das Grundstück Moltkestraße 39 Teil des Sanierungsgebietes „Zentrum Nord“. Aus Sicht des Sanierungsträgers, der STEG, kann das Baugesuch genehmigt werden, da das Vorhaben grundsätzlich den Sanierungszielen (Qualitätssteigerung der Wohnangebote, aktives Entgegenwirken gegen Leerstände/Revitalisierung, Erhalt der Parzellenstruktur) entspricht.

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.