

Datum: 26.09.2017
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Laib, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bauantrag Schorndorfer Straße 16, Flst. 153/5
- Energetische Sanierung
- Umbau Dachgeschoss
- Ausbau Bühne

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

Anlagen:

Lageplan v. 06.09.2017, M 1:500
Grundriss EG-OG v. 06.09.2017, M verkleinert
Grundriss DG v. 06.09.2017, M verkleinert
Galerie Schnitt v. 06.09.2017, M verkleinert
Ansicht Süd v. 06.09.2017, M verkleinert
Ansicht Nord v. 06.09.2017, M verkleinert
Ansicht Ost v. 06.09.2017, M verkleinert
Stellungnahme STEG v. 25.09.2017

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 Drainage- und Grundwasser darf nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden.
 - 3.3 Anbringen von überputzbaren Rolladenkästen integriert in Fassade/Gaube (Rolladenkästen von außen nicht sichtbar, mit innenliegender Revisionsöffnung).
 - 3.4 Das Farb- und Materialkonzept ist zur Abstimmung anzugeben (RAL-Farbe bzw. Farbprogrammnummer, Foto vom Farbtestanstrich etc. Gaubenverkleidung, Vordach, DFF, Fenster etc.).
 - 3.5 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
 - 3.6 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 energetische Sanierung, Umbau des Dachgeschosses und den Ausbau der Bühne des bestehenden Wohnhauses Schorndorfer Straße 16, Flst. 153/5.

Das Grundstück Schorndorfer Straße 16 liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, sondern innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Reichenbach an der Fils im Sanierungsgebiet „Zentrum Nord“.

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 plant, das Gebäude Schorndorfer Straße 16 energetisch zu sanieren. Im Dachgeschoss sind Umbauten und die Erweiterung der bestehenden Gauben vorgesehen. Die Bühne soll als Galerie ausgebaut werden.

Die STEG, Sanierungsträger, hat in ihrer Stellungnahme vom 25.09.2017 das Bauvorhaben empfohlen. Das Vorhaben entspricht aus Sicht der STEG grundsätzlich den Sanierungszielen, da dadurch Wohnraum geschaffen wird, eine Qualitätssteigerung der Wohnangebote und aktives Entgegenwirken gegen Leerstände stattfindet.

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.