

Datum: 26.01.2018
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Laib, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bauantrag Rechbergstraße 3, Flst. 1521/7
- Umbau und Erweiterung eines bestehenden Einfamilienhauses
- Neubau eines Carports / Anlage eines Stellplatzes

Ausschuss für **06.03.2018** **öffentlich** **beschließend**
Technik und Umwelt

Anlagen:

- Lageplan v. 13.02.2018, M 1:500
- Grundriss UG v. 12.02.2018, M verkleinert
- Grundriss EG v. 12.02.2018, M verkleinert
- Grundriss OG v. 12.02.2018, M verkleinert
- Schnitt A-A v. 12.02.2018, M verkleinert
- Ansicht Süd v. 12.02.2018, M verkleinert
- Ansicht Ost v. 12.02.2018, M verkleinert
- Ansicht West v. 12.02.2018, M verkleinert
- Ansicht Nord v. 12.02.2018, M verkleinert
- Außenanlagen v. 12.02.2018, 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. Für die notwendigen Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Siegenberg II – Erweiterung I“ wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs. 1 BauGB erteilt.
4. Das Einvernehmen wird unter Berücksichtigung der folgenden Auflagen
 - 4.1 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.
 - 4.2 Der Versiegelungsgrad der Zufahrts- und 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.
 - 4.3 Drainage- und Grundwasser darf nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden.
 - 4.4 Die Dachflächen des Carports und der Anbauten (Eingangsbereich und Wohnraumerweiterung) sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
 - 4.5 Sämtliche Kosten für Änderungsarbeiten im Bereich der Zufahrt sind vom Bauherrn zu tragen (z.B. Bordsteinabsenkung, Absenkung und Verstärkung des Gehweges unter Einhaltung des Regelprofils usw.).
 - 4.6 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.
 - 4.7 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
 - 4.8 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 den Umbau und Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses, den Neubau eines Carports und das Anlegen eines Stellplatzes in der Rechbergstraße 3, Flurstück 1521/7.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Siegenberg II – Erweiterung I“, genehmigt am 18.12.1959. Es verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme der Vorgartenfläche mit dem Anbau, der Terrasse, dem Stellplatz, der Zufahrt, dem Dachvorsprung, dem Zugang, Stützmauern und der Vorderkante des Carports.
- Inanspruchnahme des Bauverbots mit einem Teil der Terrasse, Stützmauer und einer Ecke des Zugangs.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann nach § 31 Abs.2 BauGB eine Befreiung erteilt werden, wenn die Abweichungen neben der Würdigung nachbarlicher Interessen auch städtebaulich vertretbar sind und die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

Neben dem nicht qualifizierten Bebauungsplan „Siegenberg II – Erweiterung I“ steht für die Beurteilung des geplanten Bauvorhabens § 34 BauGB zur Verfügung.

Danach muss sich ein Vorhaben u.a. hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Geplant ist eine, den heutigen Ansprüchen angepasste Sanierung und Erweiterung des bestehenden Wohnhauses. Die Außenwand der ehemaligen Garage im Untergeschoss des Gebäudes wird in Verlängerung des Gebäudes nach außen versetzt und der entstehende Raum als Büro genutzt. Die darauf vorhandene Terrasse soll durch einen Anbau zur Erweiterung des Wohnraums im Erdgeschoss ersetzt werden. Daran angrenzend ist eine neue Terrasse geplant. Ebenfalls im Erdgeschoss wird durch einen Anbau ein neuer Eingangsbereich geschaffen. Zwischen Haus und nördlicher Grundstücksgrenze ist ein Carport geplant, der nach vorne geschlossen ist.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Für die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Siegenberg II – Erweiterung I“ ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde nach § 36 Abs. 1 BauGB erforderlich.

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