

Datum: 16.02.2018
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Laib, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang: ATU (ö) 15.03.2016, Drucksache-Nr. 038/2016

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bauantrag Siegenhof 15, Flst. 1405
- Umbau und Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses mit energetischer Sanierung

Ausschuss für Technik und Umwelt 06.03.2018 öffentlich beschließend

Anlagen:

- Lageplan v. 06.02.2018, M 1:500
Grundriss UG v. 31.01.2018, M 1:100
Grundriss EG v. 31.01.2018, M 1:100
Grundriss DG v. 31.01.2018, M 1:100
Dachaufsicht v. 31.01.2018, M 1:100
Schnitt A-A v. 31.01.2018, M 1:100
Ansicht Nord/West, Schnitt B-B v. 31.01.2018, M 1:100
Ansicht Süd/West v. 31.01.2018, M 1:100
Ansicht Süd/Ost v. 31.01.2018, M 1:100
Straßenabwicklung v. 31.01.2018, M verkleinert

Kommunikation:

Priorität E: ./.

Finanzielle Auswirkungen [] Ja [x] Nein

- [] Ergebnishaushalt Teilhaushalt: Produktgruppe:
[] Investitionsmaßnahme Investitionsauftrag:

Table with 4 columns: Ausgaben in €, Planansatz (üpl / apl, Gesamt), lfd. Jahr, Folgejahr(e), davon VE

Table with 4 columns: Einnahmen in €, Planansatz (üpl / apl, Gesamt), lfd. Jahr, Folgejahr(e)

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 III – Erweiterung Teil II“ 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 Drainage- und Grundwasser darf nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden.
 - 4.3 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.
 - 4.4 Die Dachflächen der beiden Anbauten und der Gaube sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
 - 4.5 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.).
 - 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:

Der Bauherr hat geänderte Pläne zum Umbau und Erweiterung mit energetischer Sanierung seines bestehenden Einfamilienhauses Siegenhof 15, Flurstück 1405, eingereicht.

Die nun vorliegende Planung wurde im Vorfeld zwischen Bauherr/Architekt und Landratsamt abgestimmt.

Entgegen der ursprünglichen Planung soll die Nutzung des Dachgeschosses als Wohnraum mit einem Querbau an der Vorder- und der Südseite realisiert werden. Dabei wird auch das Dach insgesamt erhöht.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Siegenberg III – Erweiterung Teil II“, rechtskräftig seit 26.01.1963. Es verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Dachneigung 17°, geplant sind 45°
- Dachaufbauten sind nicht zugelassen
- maximale Traufhöhe 5,60 m
- Inanspruchnahme des Vorgartenbereichs mit dem Stellplatz und dem Querbau/Anbau
- Inanspruchnahme des Bauverbots mit der Terrasse.

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.

Die veränderte Dachgestaltung mit den Querbauten wirkt optisch, vor allem an der Südseite, harmonischer. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Siegenberg III – Erweiterung Teil II“ 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, dem vorliegenden Bauantrag das Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB zu erteilen.