

Datum: 25.06.2018
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Laib, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

**Bauantrag
Siegenhof 10 und 12, Flst. 2547, 2546 und 1443
- Anbau und Ausbau des bestehenden Doppelhauses**

**Ausschuss für 10.07.2018 öffentlich beschließend
Technik und Umwelt**

Anlagen:

- Lageplan v. 24.04.2018, M 1:500
- Grundriss UG v. 22.02.2018, M verkleinert
- Grundriss EG v. 22.02.2018, M verkleinert
- Grundriss OG v. 22.02.2018, M verkleinert
- Ansicht West-Ost v. 22.02.2018, M verkleinert
- Ansicht Süd v. 22.02.2018, M verkleinert
- Ansicht Nord v. 22.02.2018, 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 „Siegenhof“ 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 (Schotterrasen, Rasenpflaster, offenporige Pflasterbeläge etc.) so gering wie möglich zu halten. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein.
 - 4.4 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.).
 - 4.5 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.
 - 4.6 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
 - 4.7 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.

Sachdarstellung:

Beantragt wird die Baugenehmigung für den Anbau und Ausbau des bestehenden Doppelhauses Siegenhof 10 und 12, Flurstücke 2546, 2547 und 1443.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Siegenhof“, rechtskräftig seit 29.07.2005 in einem Allgemeinen Wohngebiet. Es verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ),
- Überschreitung der Traufhöhe mit dem Anbau,
- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Teilen des Stellplatzes, Balkons und Anbaus.

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

Der Bauherr plant, das bestehende Doppelhaus als Einfamilienhaus zu nutzen. Mit dem Anbau des neuen Eingangs und Treppenhauses werden die Doppelhaushälften vereint. Die bestehende Garage im Untergeschoss wird durch die Verlängerung um einen Meter den heutigen Bedürfnissen angepasst. Im Vorgartenbereich wird ein zusätzlicher Stellplatz angelegt. Der schmale Balkon im Erdgeschoss der Gebäude soll erweitert werden.

Die im Bebauungsplan von 2005 festgesetzte GRZ wird bereits mit dem Bestandsgebäude (Baujahr 1959) überschritten. Zulässig wäre eine bauliche Nutzung von 255 m². Die vorhandene Bebauung nimmt 313 m² in Anspruch. Durch die beantragten An- und Ausbauten kommen noch 36 m² dazu, sodass dann 349 m² Fläche von 424 m² Grundstücksfläche in Anspruch genommen werden.

Der Anbau des neuen Eingangs und Treppenhauses hat eine Traufhöhe von ca. 5,70 m. Im Bebauungsplan sind 4,00 m festgesetzt, die Firsthöhe von 9,50 m wird eingehalten.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken, die erforderlichen Befreiungen zu erteilen.

Für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Siegenhof“ 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.