

Datum: 06.07.2018
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Laib, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand**Bauantrag**

**Ulmer Straße 6, Flst. 182 und 183
- Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage**

Ausschuss für 11.09.2018 öffentlich beschließend
Technik und Umwelt

Anlagen:

Lageplan v. 30.07.2018, M 1:500
Grundriss UG v. 30.07.2018, M verkleinert
Grundriss EG v. 30.07.2018, M verkleinert
Grundriss 1. OG v. 30.07.2018, M verkleinert
Grundriss 2. OG v. 30.07.2018, M verkleinert
Grundriss DG v. 30.07.2018, M verkleinert
Schnitt A-A v. 25.06.2018, M verkleinert
Ansicht West/Süd v. 30.07.2018, M verkleinert
Ansicht Nord/Ost v. 30.07.2018, M verkleinert
Straßenabwicklung v. 25.06.2018, 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. 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.
 - 4.4 Die Zufahrtsfläche zur Tiefgarage ist mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein.
 - 4.5 Die Dachflächen des Fahrradabstellraumes und des Wohngebäudes sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
 - 4.7 Nicht überbaute Flächen des Grundstücks sind mit Ausnahme von Terrassen, Wegen und Zufahrten zu begrünen.
 - 4.8 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.).
 - 4.9 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.
 - 4.10 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
 - 4.11 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 Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage in der Ulmer Straße 6, Flurstück 182 und 183.

Das Grundstück Ulmer Straße 6 liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Entlang der Ulmer Straße gibt es eine genehmigte Baulinie vom 02.01.1880. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich somit nach den Bestimmungen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Danach ist ein Bauvorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Nach dem Abbruch des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sieben Wohnungen geplant. In einer Tiefgarage sollen 10 Stellplätze angelegt werden. Der moderne Neubau hat ein Flachdach und klare Strukturen. Die geforderte Dachbegrünung dient als ökologischer Ausgleich.

Das Grundstück Ulmer Straße 6 ist Teil des alten Ortskerns von Reichenbach an der Fils und im Zentrum. Prägend ist hier, sowohl entlang der Ulmer Straße als auch in der angrenzenden See-, Olga-, Eich- und Bachstraße, die eng stehende und massive Bebauung durch Wohn- und Geschäftshäuser. Die Höhenentwicklung des Neubaus fügt sich in die vorhandene Umgebung ein.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

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