

Datum: 11.03.2019
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Laib, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang: ATU (ö) am 11.09.2018 Drucksache-Nr. 2018/091

Unterschrift

Beratungsgegenstand

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

Ausschuss für Technik und Umwelt 02.04.2019 öffentlich beschließend

Anlagen:

- Lageplan v. 28.02.2019, M 1:500
- Grundriss UG v. 28.02.2019, M verkleinert
- Grundriss EG v. 28.02.2019, M verkleinert
- Grundriss 1. OG v. 28.02.2019, M verkleinert
- Grundriss 2. OG v. 28.02.2019, M verkleinert
- Grundriss DG v. 28.02.2019, M verkleinert
- Schnitt A-A v. 28.02.2019, M verkleinert
- Ansicht Nord / Ost v. 28.02.2019, M verkleinert
- Ansicht West / Süd v. 28.02.2019, M verkleinert
- Straßenabwicklung v. 28.02.2019, 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 3 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. 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 sondern innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Reichenbach an der Fils. Es besteht entlang der Ulmer Straße 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.

Im September 2018 wurde einem ähnlichen Baugesuch das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Es war wegen zu geringer Abstandsflächen nicht genehmigungsfähig.

Die überarbeitete Planung des Mehrfamilienhauses enthält neun Wohnungen. In der Tiefgarage werden zehn Stellplätze angelegt. Auch optisch und von der Höhenentwicklung gibt es keine nennenswerte Veränderung.

Das Grundstück Ulmer Straße 6 liegt im Zentrum von Reichenbach an der Fils. In der Umgebung befinden sich Wohn- und Geschäftshäuser. Die Höhenentwicklung des Neubaus fügt sich in die vorhandene Bebauung 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.