

Datum: 21.05.2019
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Laib, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang: ATU (ö) 11.10.2016, Drucksache-Nr. 141/2016

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bauantrag
Ziegelstraße 7, Flst.1390/5
- Anbau an Wohnhaus, Umbau und Neubau Garage, Pool

Ausschuss für Technik und Umwelt 04.06.2019 öffentlich beschließend

- Anlagen:
Lageplan v. 29.03.2019, M 1:500
Grundriss Gartengeschoss v. 02.05.2019, M verkleinert
Grundriss EG v. 02.05.2019, M verkleinert
Schnitt v. 02.05.2019, M verkleinert
Ansicht Ost v. 02.05.2019, M verkleinert
Ansicht West v. 02.05.2019, M verkleinert
Ansicht Süd v. 02.05.2019, M verkleinert
Ansicht Nord v. 02.05.2019, M verkleinert

Kommunikation:
Priorität E: ./.

Finanzielle Auswirkungen [] Ja [X] Nein

[] Ergebnishaushalt
Teilhaushalt: Produktgruppe:

[] Investitionsmaßnahme
Investitionsauftrag:

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

Table with 3 columns: Einnahmen in €, lfd. Jahr, Folgejahr(e). Rows include Planansatz, üpl / apl, and 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 „Lehmgrubenteile und Neuwiesen – Ziegelstr. 7-9“ 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 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Erschließungs- und Parkierungsflächen sowie Terrassen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Hauszugänge und Zufahrten sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.
 - 4.4 Die Dachfläche der Garage ist mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
 - 4.5 Die Entwässerung der geplanten Bebauung wird separat genehmigt und ist Bestandteil des städtebaulichen Einvernehmens.
 - 4.4 Sämtliche Kosten für Änderungsarbeiten im Bereich der Zufahrt sind vom Bauherrn zu tragen (z.B. Bordsteinabsenkungen, Absenkung und Verstärkung des Gehweges unter Einhaltung des Regelpfils 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.

erteilt.

Sachdarstellung:

Beantragt wird die Baugenehmigung für den Umbau des bestehenden Wohnhauses, einen Anbau an das Wohnhaus, den Neubau einer Garage und eines Pools in der Ziegelstraße 7, Flst. 1390/5.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des seit 29.01.1965 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Lehmgrubenteile und Neuwiesen – Ziegelstr. 7-9“ in einem Allgemeinen Wohngebiet. Es verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit der Garage, der Vordächer, der Hälfte des Anbaus, Teilen der Terrasse und der Mauer.

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.

Entgegen der ursprünglichen Planung, auf das bestehende Untergeschoss einen Neubau zu errichten, soll jetzt das bestehende Wohngebäude umgebaut und durch einen Anbau vergrößert werden. Im Vorgartenbereich ist der Neubau einer Garage geplant, deren Zufahrt auch gleichzeitig Hof und Eingangsbereich des Gebäudes im Gartengeschoss ist. Der Anbau an der süd-/östlichen Seite des Wohnhauses wird im Gartengeschoss durch eine Terrasse mit Pool ergänzt. Im Erdgeschoss wird die Dachfläche des Anbaus als Terrasse genutzt.

Das durch die Um- und Anbauten entstehende moderne Gebäude entspricht den heutigen Anforderungen an Wohnqualität.

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

Für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Lehmgrubenteile und Neuwiesen – Ziegelstr. 7-9“ 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.