

Datum: 09.08.2019
 Amt: 60 - Ortsbauamt
 Verantwortlich: Laib, Ulrike
 Aktenzeichen: 632.21
 Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bauantrag
Schorndorfer Straße 25, Flst. 6/3
- Um- /Anbau bestehendes Gebäude
- Energetische Sanierung

Ausschuss für 17.09.2019 **öffentlich** **beschließend**
Technik und Umwelt

Anlagen:

Lageplan v. 24.07.2019, M 1:500
 Grundriss UG v. 24.07.2019, M verkleinert
 Grundriss EG v. 24.07.2019, M verkleinert
 Grundriss DG v. 24.07.2019, M verkleinert
 Grundriss Bühne v. 24.07.2019, M verkleinert
 Schnitt A-A v. 24.07.2019, M verkleinert
 Ansicht Süd + West v. 24.07.2019, M verkleinert
 Ansicht Nord + Ost v. 24.07.2019, M verkleinert
 Ansicht Straße v. 24.07.2019, 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.
 - 3.3 Die Dachflächen des Carports und des Flachdachs sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
 - 3.4 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.).
 - 3.5 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.
 - 3.6 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
 - 3.7 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 Um- und Anbau und die energetischen Sanierung des Gebäudes Schorndorfer Straße 25, Flurstück 6/3.

Das Grundstück Schorndorfer Straße 25 liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes sondern innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortes von Reichenbach an der Fils. Es besteht eine genehmigte Baulinie vom 16.11.1908 entlang der Schorndorfer Straße. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich somit nach den Bestimmungen des § 34 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.

Das über 100 Jahre alte Wohnhaus soll durch Um- und Anbauten den Bedürfnissen und heutigen Anforderungen einer Familie angepasst werden. Neben der energetischen Sanierung soll die Nutzfläche des Dachgeschosses durch einen Querbau vergrößert werden, der zudem einen Ausbau der Bühne als Wohnraum mit Dachterrasse ermöglicht. Die Firsthöhe des Querbaus ist ca.

0,50 Meter höher als das bestehende Dach. Dennoch fügt sich das sanierte Gebäude in die Struktur der umgebenden Bebauung ein.

Zwischen Eingangsbereich und der östlichen Grundstücksgrenze ist die Errichtung eines Carports geplant. Auf Grund des Grundstückszuschnitts und der vorhandenen Bebauung ist dies die einzige Möglichkeit, überhaupt einen Stellplatz anzulegen.

Aus städtebaulicher Sicht werden keine Bedenken gegen das Bauvorhaben erhoben.

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