

Datum: 04.08.2020
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Franke, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bauantrag
Haldenstraße 25, Flst.812/1
- Umbau und Erweiterung des bestehenden Wohnhauses
- Errichtung von zwei KfZ-Stellplätzen

Ausschuss für 06.10.2020 **öffentlich** **beschließend**
Technik und Umwelt

Anlagen:
Lageplan v. 23.07.2020, M 1:500
Grundriss UG v. 14.07.2020
Grundriss EG v. 14.07.2020
Grundriss 1. DG v. 14.07.2020
Grundriss 2. DG v. 14.07.2020
Schnitte v. 14.07.2020
Süd-Ostansicht v. 14.07.2020
Nord-Westansicht v. 14.07.2020
Straßenabwicklung

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 „Reichenbachstraße und Haldenstraße“ 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 Stellplatzflächen ist durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, offenporiger Pflasterbelag 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. Bordsteinabsenkungen, 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.

erteilt.

Sachdarstellung:

Beantragt wird die Baugenehmigung für Umbau und Erweiterung des bestehenden Wohnhauses und die Errichtung von zwei Kfz-Stellplätzen in der Haldenstraße 25, Flst.812/1.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Reichenbachstraße und Haldenstraße“, rechtskräftig seit 15.03.1968 in einem Allgemeinen Wohngebiet. Es verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche durch:
 - Wohnhauserweiterung,
 - Balkonerweiterung,
 - Wintergarten,
 - Stellplätze und
 - Stützmauer.
- Überschreitung der GRZ (Grundflächenzahl) um 25 m².
- Überschreitung der zulässigen Geschossfläche mit dem 2. Dachgeschoss.

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.

Geplant ist, das bestehende Wohngebäude durch Um- und Anbauten um zwei Wohneinheiten zu erweitern. Zusätzlich werden zwei Stellplätze an der Westseite des Grundstücks angelegt, die wegen des stark abfallenden Geländes eine Stützmauer benötigen.

Der Balkon der Wohneinheit im Erdgeschoss wird um 1,50 Meter erweitert. Ein Wintergarten ist unter der bestehenden Zufahrt, die sich im 1.Dachgeschoss befindet, geplant.

Die bisher im Wohngebäude integrierte Doppelgarage wird nach vorne in die Zufahrtsrampe verlegt. In der im 1.Dachgeschoss freiwerdenden Fläche entsteht eine neue Wohneinheit, die an der Westseite eine Dachgaube erhält.

Über der Garage und dem Zugangsbereich von der Haldenstraße ist im neuen 2.Dachgeschoss eine weitere Wohnung mit Dachbalkon geplant.

Die beantragte Wohnhauserweiterung wurde bereits in ähnlicher Form auf dem Nachbargrundstück realisiert und fügt sich harmonisch in die bestehende Bebauung ein.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken, die erforderlichen Befreiungen nach § 31 Abs.2 BauGB zu erteilen

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