

Datum: 22.09.2020
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Franke, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand**Bauantrag****Schorndorfer Straße 48, Flst.825/1****- Errichtung eine Dachgaube****- Errichtung einer Garage****- Nutzungsänderung Schwimmbad zu Wohnung und Bühne als Wohnraum****Ausschuss für 06.10.2020
Technik und Umwelt****öffentlich****beschließend****Anlagen:**

Lageplan v. 11.08.2020, M 1:500

Grundriss Garagengeschoss v. 11.08.2020, M verkleinert

Grundriss Gartengeschoss v. 11.08.2020, M 1:100

Grundriss Dachgeschoss v. 11.08.2020, M 1:100

Schnitt v. 11.08.2020, M 1:100

Ansicht Süd v. 11.08.2020, M 1:100

Ansicht West v. 11.08.2020, M verkleinert

Ansicht Nord v. 11.08.2020, M 1:100

Ansicht Ost v. 11.08.2020, M 1:100

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 „Mühlacker – Schorndorfer Straße“ 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 Die Dachfläche der Garage ist mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
 - 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 die Errichtung einer Dachgaube, einer Garage mit fünf PKW-Stellplätzen, die Nutzungsänderung des Schwimmbads in eine Wohnung und der Bühne als Wohnraum in der Schorndorfer Straße 48, Flurstück 825/1.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mühlacker – Schorndorfer Straße“, rechtskräftig seit 19.07.1974 in einem Allgemeinen Wohngebiet. Es verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit der Garage und dem Lichtgraben.
- Dachaufbauten sind nicht zulässig.
- Garagen dürfen nur auf den hierfür vorgesehenen Flächen errichtet werden.

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.

Der Antragsteller plant das Schwimmbad im Untergeschoss des Wohnhauses in eine Einliegerwohnung umzubauen. Zur Belichtung des Schlafzimmers ist ein Lichtgraben vorgesehen. Die Wohnung im Erdgeschoss soll um zwei Zimmer mit Bad im Dachgeschoss erweitert werden. Um im Dachgeschoss die erforderliche Raumhöhe zu gewinnen, ist die Errichtung einer Dachgaube geplant.

Für die Fahrzeuge der Familie und der zusätzlichen Wohneinheit sollen fünf Stellplätze in einer Garage mit Verbindungsgang zum Wohngebäude errichtet werden.

Aus städtebaulicher Sicht wird die Schaffung dringend benötigten zusätzlichen Wohnraums und zusätzlicher Stellplätzen auf Privatgrundstücken grundsätzlich befürwortet. Es bestehen keine Bedenken, die erforderlichen Befreiungen zu erteilen.

Für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mühlacker – Schorndorfer Straße“ „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 der Gemeinde nach § 36 Abs. 1 BauGB zu erteilen.