

Datum: 13.01.2021
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Franke, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang: ATU (ö) 04.06.2019 Drucksache Nr.2019/066

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bauantrag

Ziegelstraße 7, Flst.1390/5

- Rückbau vorhandene Dachkonstruktion und Neubau Dachgeschoss

- Änderung von Einfamilien- in Zweifamilienhaus

Ausschuss für Technik und Umwelt 09.02.2021 öffentlich beschließend

Anlagen:

- Lageplan v. 26.11.2020, M 1:500
Schnitt v. 10.11.2020, M 1:100
Ansicht Süd v. 10.11.2020, M 1:100
Ansicht Ost v. 10.11.2020, M 1:100
Ansicht Nord v. 10.11.2020, M 1:100
Ansicht West v. 10.11.2020, M 1:100

Kommunikation:

Priorität E: ./.

Finanzielle Auswirkungen: [] Ja [x] Nein

[] Ergebnishaushalt / Produktgruppe: [] Investitionsmaßnahme Investitionsauftrag:

Table with 7 columns: , Ausgaben in €, lfd. Jahr, Folgejahr(e), Einnahmen in €, lfd. Jahr, Folgejahr(e). Rows: Planansatz, üpl / apl, Gesamt.

Auswirkungen auf das Klima: [] Ja [] Nein

[] +2 [] +1 [] 0 [] -1 [] -2

Begründung:

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 notwendige Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Lehmgrubenteile und Neuwiesen – Bebauungsplanänderung Ziegelstraße 7-9“ wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB erteilt.
 4. Das Einvernehmen wird unter Berücksichtigung der Auflagen und Hinweise
 - 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 Auf die separate Genehmigung der Entwässerung durch die Gemeinde wird verwiesen.
 - 4.6 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.).
 - 4.7 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.
 - 4.8 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
 - 4.9 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 veränderte Ausführung des am 22.01.2020 bereits genehmigten Bauvorhabens in der Ziegelstraße 7, Flurstück 1390/5.

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

- Vollgeschosse 2 – geplant 3,
- Stockwerkszahl bergseitig 1 – geplant 2, talseitig 2 – geplant 3,
- Dachneigung 12°-18° - geplant 24,5° (Bestandsdach hat 20°).

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.

Das im Jahr 2020 genehmigte Bauvorhaben beinhaltet den Umbau des bestehenden 2-geschossigen Wohngebäudes und einen Anbau mit Terrasse und Pool.

Mit der jetzt beantragten veränderten Ausführung ist geplant, die vorhandene Dachkonstruktion zurück und das Dachgeschoss neu zu bauen. Das Gebäude erhält dadurch ein weiteres Geschoss und im Dachgeschoss wird neuer Wohnraum generiert. Aus dem Einfamilien- soll ein Zweifamilienhaus werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden bereits Befreiungen in gleichem Umfang erteilt. Die jetzt beantragte Dachaufstockung wird nicht höher als die 2017 genehmigte Planung eines zweigeschossigen Neubaus auf dem bestehenden Kellergeschoss.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Lehmgrubenteile und Neuwiesen – Bebauungsplanänderung Ziegelstraße 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 der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB zu erteilen.