

Datum: 22.02.2021
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Franke, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand**Bauantrag****Siegenbergstraße 31, Flst.1486/3**

- Ausbau Dachgeschoss als Wohneinheit
- Ausbau Untergeschoss zu Wohnnutzung
- Balkonanbau
- Errichtung von Stellplätzen

Ausschuss für **09.03.2021**
Technik und Umwelt

öffentlich**beschließend****Anlagen:**

Lageplan vom 04.02.2021, M 1:500
Grundriss UG vom 04.02.2021, M 1:100
Grundriss EG vom 04.02.2021, M 1:100
Grundriss DG vom 04.02.2021, M 1:100
Schnitt A-A vom 04.02.2021, M 1:100
Ansicht Süd vom 04.02.2021, M 1:100
Ansicht West vom 04.02.2021, M 1:100

Kommunikation:

Priorität E: ./.

Finanzielle Auswirkungen:☐ Ja☒ Nein☐ Ergebnishaushalt☐ Investitionsmaßnahme

Teilhaushalt: / Produktgruppe:

Investitionsauftrag:

	Ausgaben in €	lfd. Jahr	Folgejahr(e)	Einnahmen in €	lfd. Jahr	Folgejahr(e)
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 notwendigen Befreiungen nach § 31 Abs.2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Siegenberg I – 1.Änderung“ 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 den Ausbau des Wohnhauses, den Anbau von Balkonen und die Errichtung von zwei Kfz-Stellplätzen in der Siegenbergstraße 31, Flst.1486/3.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Siegenberg I – 1.Änderung“, rechtskräftig seit 15.09.1978 in einem Reinen Wohngebiet. Es verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche durch:
 - Balkonanbau im Gartenbereich und
 - Kfz-Stellplätze im Vorgartenbereich.

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 den Ausbau des Dachgeschosses um eine zusätzliche Wohneinheit zu erweitern.

Mit dem Ausbau des Untergeschosses als Wohneinheit entstehen Nebenräume zur bestehenden Wohnung im Erdgeschoss.

Für die Wohnungen im Erd- und im 1.Obergeschoss ist der Anbau von Balkonen an der Südseite im Gartenbereich vorgesehen.

Zur bestehenden Garage soll im Vorgartenbereich Stellplatzfläche für zwei Kraftfahrzeuge angelegt werden.

Aus städtebaulicher Sicht wird die geplante Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung im Bestand begrüßt. Es bestehen keine Bedenken, die für die Balkon- und Stellplatzerrichtung 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.