

Reichenbach an der Fils

Gemeinderatsdrucksache 2021/050

Datum: 26.03.2021
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Franke, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bauantrag
Wilhelmstraße 37, Flst.354/3
- Dachausbau, Umbau, Balkonanbau
- Anlage von 3 PKW-Stellplätzen

Ausschuss für 20.04.2021 **öffentlich** **beschließend**
Technik und Umwelt

Anlagen:

Lageplan v. 12.03.2021, M 1:500
Grundriss EG v. 08.03.2021, M 1:100
Grundriss DG / Schnitt v. 08.03.2021, M 1:100
West- / Südansicht v. 08.03.2021, M verkleinert
Ost- / Nordansicht v. 08.03.2021, M verkleinert

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 notwendige Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ayösch“ 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, offenerporiger 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. Bordsteinabsenkung, 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 Dachausbau, Umbau, Balkonanbau und Anlage von drei PKW-Stellplätzen in der Wilhelmstraße 37, Flurstück 354/3.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ayösch“, genehmigt 23.07.1953. Es verstößt in folgendem Punkt gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme des Vorgartenbereichs / Überbau der Baulinie mit den PKW-Stellplätzen.

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.

Vorgesehen ist, durch Um- und Ausbau des bestehenden Gebäudes zwei zusätzliche Wohneinheiten im Unter- und Dachgeschoss zu generieren. An der Südseite des Wohnhauses soll über drei Etagen ein Balkon angebaut werden. Die bestehenden Balkone und Terrasse an der Nordseite des Anbaus werden zu Speisekammer bzw. Wohnraum. Im Vorgartenbereich des Grundstücks ist die Anlage von drei PKW-Stellplätzen geplant.

Mit dem Bauvorhaben wird die städtebaulich gewünschte Nachverdichtung im Bestand realisiert und zwei neue Wohneinheiten geschaffen. Es bestehen keine Bedenken, die für die Errichtung der Stellplätze erforderliche Befreiung zu erteilen.

Für die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ayösch“ 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.