

Datum: 18.05.2021
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Franke, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand**Bauantrag****Lützelbachstraße 7/1, Flst.979/4****- Erweiterung und Ausbau des bestehenden Reihenhauses****Ausschuss für 08.06.2021
Technik und Umwelt****öffentlich****beschließend****Anlagen:**

Lageplan v. 20.03.2021, M 1:500
Grundriss EG v. 20.03.2021, M 1:100
Schnitt A-A v. 20.03.2021, M 1:100
Ansicht Nord v. 20.03.2021, M 1:100
Ansicht West v. 20.03.2021, M 1:100
Ansicht Süd v. 20.03.2021, M 1:100

Kommunikation:

Priorität E: ./.

Finanzielle Auswirkungen:☐ Ja☒ Nein☐ Ergebnishaushalt

Teilhaushalt: / Produktgruppe:

☐ Investitionsmaßnahme

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 „Brühl und Neuwiesenstraße“ 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 Oberflächen der Fahrradunterstände sind dauerhaft extensiv zu begrünen.
 - 4.4 Die Abgrenzung zwischen öffentlichem Verkehrsraum und Privatgrundstück muss aus Betoneinfassungssteinen oder ähnlichem nach Rücksprache mit dem Ortsbauamt hergestellt werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn.
 - 4.5 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
 - 4.6 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 Erweiterung und Ausbau des bestehenden Reihenhedhauses in der Lützelbachstraße 7/1, Flst.979/4.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brühl und Neuwiesenstraße“, genehmigt am 21.10.1957. Es verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche/Vorgarten durch die Erweiterung des Eingangsbereichs, der Stützmauern und Fahrradunterstände.
- Inanspruchnahme des Bauverbotbereichs durch die Stahl-Außentreppe.

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 Dachgeschoss des bestehenden Reihenendhauses im Rahmen der energetischen Sanierung und Modernisierung auszubauen. Der Zugang erfolgt über die an der westlichen Gebäudeseite geplante Treppenanlage.

Vom Balkon des Erdgeschosses soll über eine Stahl-Außentreppe ein direkter Zugang in den Gartenbereich des Grundstücks hergestellt werden.

Um den heutigen Ansprüchen gerecht zu werden ist geplant, den Eingangsbereich im Erdgeschoss umzubauen und um ca. 5 m² zu erweitern.

Im Vorgartenbereich des abfallenden Geländes sind erdüberdeckte Fahrradabstellplätze vorgesehen, der Zugangsbereich wird mit Stützmauern neu gestaltet.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken, die für die energetische Sanierung und die den heutigen Bedürfnissen entsprechenden Um- und Ausbaumaßnahmen erforderlichen Befreiungen nach § 31 Abs.2 BauGB zu erteilen. Das sanierte und modernisierte Reihenendhaus harmonisiert mit der Bestandsbebauung.

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