

Datum: 25.05.2021
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Franke, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bauantrag
Marienstraße 34, Flst.2201/4
- Umbau des bestehenden Wohnhauses

Ausschuss für **08.06.2021**
Technik und Umwelt

öffentlich

beschließend

Anlagen:

Lageplan v. 10.05.2021, M 1:500
Grundriss EG v. 06.05.2021, M 1:100
Schnitt v. 06.05.2021, M 1:100
Ansicht Süd v. 06.05.2021, M 1:100
Ansicht West v. 06.05.2021, M 1:100
Ansicht Nord v. 06.05.2021, M 1:100
Ansicht Ost v. 06.05.2021, 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. Das Einvernehmen wird unter Berücksichtigung der folgenden Auflagen
 - 3.1 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.
 - 3.2 Drainage- und Grundwasser darf nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden.
 - 3.3 Auf die separate Genehmigung der Entwässerung durch die Gemeinde wird verwiesen.
 - 3.4 Der Versiegelungsgrad der Stellplatzflächen und Hauszugänge ist durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, offenporiger Pflasterbelag etc.) so gering wie möglich zu halten. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein.
 - 3.5 Die Dachflächen der Garage, Windfang, Abstellraum und Dachgauben sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
 - 3.6 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.).
 - 3.7 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.
 - 3.8 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
 - 3.9 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 den Umbau des bestehenden Wohnhauses Marienstraße 34, Flurstück 2201/4.

Das Grundstück Marienstraße 34 liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, sondern innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortes. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich somit nach den Bestimmungen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Danach ist ein Bauvorhaben

dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Der Bereich der Marien- und Blumenstraße ist geprägt durch kleinere Gewerbe- und Dienstleistungseinheiten und Wohngebäude. Direkt neben dem Baugrundstück liegt ein Discounter/Supermarkt.

Das bestehende Wohngebäude Marienstraße 34 ist mit dem Wohn- und Geschäftshaus Blumenstraße 14 verbunden.

Geplant ist, das Gebäude um 2,00 Meter zu verbreitern und das Dachgeschoss als Wohnraum auszubauen. Durch den Dachausbau und der damit verbundenen energetischen Sanierung des Daches wird das Wohnhaus ca. 1,50 Meter höher. Der Eingangsbereich soll durch einen Windfang vergrößert werden. Im nördlichen Grundstücksbereich ist die Garage zwischen Haus und Gehweg geplant. Zusätzlich sind zwei Stellplätze vorgesehen.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

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