

Reichenbach an der Fils

Gemeinderatsdrucksache 2021/130

Datum: 03.11.2021
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Franke, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Unterschrift

Beratungsgegenstand

**Bauantrag
Hohenzollernstraße 11, Flst.1501/1
- Errichtung eines Vorbaus**

Ausschuss für Technik und Umwelt 30.11.2021 öffentlich beschließend

Anlagen:
Lageplan v. 24.09.2021, M 1:500
Ansicht West u. Nord v. 24.09.2021, 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. Für die notwendige Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Siegenberg II – Erweiterung Teil I“ wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB erteilt.

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 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
- 3.3 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 Befreiung zur Errichtung eines Vorbaus ohne Aufenthaltsraum an das bestehende Wohnhaus Hohenzollernstraße 11, Flurstück 1501/1.

Die Errichtung von Vorbauten ohne Aufenthaltsräume bis 40 m³ Brutto-Rauminhalt ist im Innenbereich gemäß § 50 Abs.1 Anhang Nr. 1k der Landesbauordnung (LBO) grundsätzlich verfahrensfrei. Eine baurechtliche Genehmigung ist nicht erforderlich. Allerdings müssen verfahrensfrei Vorhaben, ebenso wie genehmigungspflichtige, nach § 50 Abs.5 LBO den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen.

Das Grundstück Hohenzollernstraße 11 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Siegenberg II – Erweiterung Teil I“, rechtskräftig seit 18.12.1959, in einem Reinen Wohngebiet. Der geplante Vorbau verstößt in folgendem Punkt gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

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, den Zugangsbereich der Doppelhaushälfte durch die Errichtung eines Vorbaus mit ca. 28 m³ Rauminhalt, zur verbesserten Nutzbarkeit zu erweitern. Das Vorhaben lässt sich auf Grund der Gegebenheiten nur als Grenzbebauung realisieren. Im Geltungsbereich des maßgebenden Bebauungsplanes wurden Befreiungen in gleichgelagerten Fällen bereits erteilt.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken, die erforderliche Befreiung zu erteilen.

Für die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Siegenberg II – Erweiterung Teil I“ 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 Befreiungsantrag das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB zu erteilen.