

Datum: 20.04.2022
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Franke, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Beratungsgegenstand

Bauantrag
Stuttgarter Straße 41, Flst.1094/6
- Nutzungsänderung
- Umbau und Erweiterung
- Terrassenüberdachung
- Aufstellen von 2 Containern

Ausschuss für 17.05.2022 **öffentlich** **beschließend**
Technik und Umwelt

Anlagen:
Lageplan v. 08.03.2022, M 1:500
Ausschnitt OG v. 08.03.2022, M 1:100
Ausschnitt DG v. 08.03.2022, M 1:100
Schnitt A-A v. 08.03.2022
Ansicht Nord v. 08.03.2022

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 der Nutzungsänderung, dem Umbau und der Erweiterung des bestehenden Gebäudes und der Terrassenüberdachung 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 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.).
 - 3.4 Werden bestehende Abgrenzungen zwischen Privatgrundstück und öffentlichen Flächen durch das Bauvorhaben verändert, so ist der Grenzverlauf aus Betoneinfassungssteinen oder ähnlichem nach Rücksprache mit dem Ortsbaamt herzustellen. Sofern im Bestand keine Einfassung vorhanden ist, so ist diese ebenfalls herzustellen, wenn die neu herzustellende bauliche Anlage bis ganz oder aber bis 30 cm an die Grenze zur öffentlichen Fläche heranreicht. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn.
 - 3.5 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
 - 3.6 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.
4. Die Gemeinde erteilt der Aufstellung von zwei Containern das Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB **nicht**.

Sachdarstellung:

Beantragt wird die Baugenehmigung zur Nutzungsänderung, Umbau und Erweiterung, Errichtung einer Terrassenüberdachung und das Aufstellen von zwei Containern in der Stuttgarter Straße 41, Flurstück 1094/6.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, sondern innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortes von Reichenbach an der Fils. Für die Zulässigkeit der Bauvorhaben sind somit die Bestimmungen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) maßgebend. 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.

Auf dem Grundstück Stuttgarter Straße 41 steht an der Stuttgarter Straße ein dreigeschossiges Wohn- und Betriebsgebäude. Dieses Haus ist durch einen zweigeschossigen Verbindungsbau mit dem im rückwärtigen Grundstücksbereich vorhandenem dreigeschossigen Wohn- und Betriebsgebäude verbunden.

Geplant ist, in einem Teilbereich der bisher als Lager und Werkhalle genutzten Räume des rückwärtigen Betriebsgebäudes zwei Appartements einzubauen. Durch den Einbau einer neuen Decke im Ober- und Dachgeschoss entstehen über beide Ebenen zwei 1-Zimmer Appartements.

Die beiden neuen Appartements erhalten im Dachgeschoss einen Zugang zur bestehenden Dachterrasse, die sich auf dem zweigeschossigen Verbindungsbau befindet. Über die gesamte Fläche der Dachterrasse ist eine Überdachung geplant. Die Holzkonstruktion mit Solarglasplatten hat ein Satteldach.

Der Bereich der Ortsdurchfahrt Stuttgarter Straße ist geprägt durch einen Mix aus Gewerblicher- und Wohnnutzung, wie er auch auf dem Grundstück Stuttgarter Straße 41 bereits vorhanden ist.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die beantragte Nutzungsänderung, den Umbau und die Erweiterung des bestehenden Gebäudes sowie die Dachterrassenüberdachung.

Entlang der nördlichen Gebäudevorderseite an der Stuttgarter Straße verläuft eine genehmigte Baulinie vom 17.03.1899.

Vorgesehen ist, an der nördlichen Grundstücksgrenze zwei Container aufzustellen. Sie sind für Ausstellungszwecke gedacht.

Beide Containerstandorte ragen über die in diesem Bereich verlaufende Baulinie.

Baulinien sind Baugrenzen und dienen einem einheitlichen Straßenbild.

Dies soll aus städtebaulicher Sicht, besonders im Bereich der Ortsdurchfahrt, erhalten bleiben.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen der beantragten Nutzungsänderung, dem Umbau und der Erweiterung des bestehenden Gebäudes sowie der Überdachung der Dachterrasse das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB zu erteilen.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB für die beiden Container wird **nicht** erteilt.