

Datum: 19.10.2022  
Amt: 60 - Ortsbauamt  
Verantwortlich: Franke, Ulrike  
Aktenzeichen: 632.21  
Vorgang:

**Beratungsgegenstand**

**Bauantrag**  
**Eichstraße 9, Flst.107/4**  
**- Ausbau Dachgeschoss**  
**- Anbau Dachgauben**  
**- Anbau Treppenhaus**

**Ausschuss für** 06.12.2022 **öffentlich** **beschließend**  
**Technik und Umwelt**

**Anlagen:**

Lageplan v. 22.07.2022, M 1:500  
Grundriss DG v. 22.07.2022, M 1:100  
Schnitt 1-1 v. 22.07.2022, M 1:100  
Ansicht Süd v. 22.07.2022, M 1:100  
Ansicht Nord v. 22.07.2022, M 1:100  
Ansicht Ost v. 22.07.2022, M 1:100

**Kommunikation:**

Priorität E: ./.

**Finanzielle Auswirkungen:**  Ja  Nein

Ergebnishaushalt  Investitionsmaßnahme  
Teilhaushalt: / Produktgruppe: Investitionsauftrag:

	<b>Ausgaben in €</b>	lfd. Jahr	Folgejahr(e)	<b>Einnahmen in €</b>	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 Die Dachfläche des Anbaus Treppenhaus ist mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.  
Zusätzlich zur Dachbegrünung wird die Errichtung einer PV-Anlage empfohlen.
  - 3.3 Werden bestehende Abgrenzungen zwischen Privatgrundstück und öffentlichen Flächen durch das Bauvorhaben verändert, so ist der Grenzverlauf aus Betoneinfassungssteinen oder ähnlichem nach Rücksprache mit dem Ortsbauamt 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.
  - 3.4 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
  - 3.5 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 Ausbau des Dachgeschosses, den Anbau von Dachgauben und eines Treppenhauses in der Eichstraße 9, Flurstück 107/4.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, sondern innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortes von Reichenbach an der Fils.

Neben der genehmigten Baulinie vom 02.01.1880 entlang der Gebäudevorderkante zur Eichstraße, stehen für die Beurteilung des Bauvorhabens die Bestimmungen des § 34 Baugesetzbauch (BauGB) zur Verfügung. 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.

Geplant ist, durch den Ausbau des Dachgeschosses und die Errichtung von Dachgauben zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Im zweigeschossigen Anbau an der Ostseite des Wohngebäudes ist der Zugang und das Treppenhaus für die beiden Wohneinheiten vorgesehen.

An der bestehenden Wohnnutzung des Gebäudes verändert sich nichts.

Der Bereich der Eichstraße ist ein Mix aus Mehr- und Einfamilienhäusern und Betriebsgebäuden. 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