

Datum: 08.11.2023
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Franke, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Beratungsgegenstand

Bauantrag
Stuttgarter Straße 63 + 63/1, Flst.1095/14+1095/13
- Nutzungsänderung Wohnen in Gärtnerei/Blumenhaus
- Umbau Wohnungen

Ausschuss für 05.12.2023 **öffentlich** **beschließend**
Technik und Umwelt

Anlagen:
Lageplan v. 18.10.2023, M 1:500
Grundriss EG v. 18.10.2023, unmaßstäblich
Ansicht Süd v. 18.10.2023, M 1:100
Ansicht West v. 18.10.2023, M 1:100
Ansicht Nord v. 18.10.2023, M 1:100
Ansicht Ost v. 18.10.2023, 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.
Die Entwässerung ist nach den anerkannten Regeln der Technik herzustellen.
 - 3.2 Drainage- und Grundwasser darf nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden.
 - 3.3 Der Versiegelungsgrad der Stellplatzflächen ist durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Schotterrasen, Rasenpflaster, offenporiger Pflasterbelag) so gering wie möglich zu halten. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein.
 - 3.4 Öffentliche Flächen (Gehwege, Straßen etc.) dürfen im Zuge des Bauvorhabens aufgrund von Höhenverhältnissen und anderer, aus der vorliegenden Planung heraus entstehender Zwangspunkte, wie z.B. neue Grundstückszugänge, nur in Rücksprache mit dem Ortsbauamt verändert bzw. angepasst werden. Eine Verschlechterung der Bestandssituation ist hierbei auszuschließen. Alle hiermit in Verbindung stehenden Kosten sind vom Antragsteller zu tragen.
 - 3.5 Die Abgrenzung zwischen öffentlichem Verkehrsraum und Privatgrundstück im Bereich der Zufahrt muss aus Betoneinfassungssteinen oder ähnlichem nach Rücksprache mit dem Ortsbauamt hergestellt werden.
Werden dagegen 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.
 - 3.6 Sämtliche Kosten für Änderungsarbeiten im Bereich der Zufahrt sind vom Bauherrn zu tragen (z.B. Bordsteinabsenkung, Absenkung und Verstärkung des Gehweges unter Einhaltung des Regelprofils usw.).
Damit einhergehende Arbeiten in ggf. öffentlicher Fläche müssen separat beim Ortsbauamt der Gemeinde beantragt und genehmigt werden.
 - 3.7 Vor Beginn der Bauarbeiten sind im Baustellenbereich Erhebungen über das evtl. Vorhandensein unterirdischer Leitungen durchzuführen.
Alle Mehrkosten für Unterhalt, Betrieb oder Änderung, die aufgrund der Überbauung für betroffene Versorgungsleitungen heraus resultieren (z.B. Wasser- oder Kanalleitung), gehen zu Lasten des Antragstellers.
 - 3.8 Beschädigungen durch das Vorhaben 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 die Nutzungsänderung einer Wohnung mit Büro zur Gärtnerei/Blumenhaus im EG und den Umbau der Wohnungen im OG und DG der Stuttgarter Straße 63 und 63/1, Flurstücke 1095/14 und 1095/13.

Die Grundstücke Stuttgarter Straße 63 und 63/1 liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, aber im Zusammenhang des bebauten Ortes.

Zur Beurteilung des Bauvorhabens sind somit die Bestimmungen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) maßgebend. Danach ist ein Vorhaben u.a. dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Reichenbach an der Fils ist dieser Bereich entlang der Stuttgarter Straße als Gemischte Baufläche ausgewiesen.

Geplant ist, die Räumlichkeiten der Kfz-Werkstatt künftig für den Betrieb einer Gärtnerei mit Blumenhaus zu nutzen. Die Wohnung mit Büro im Erdgeschoss soll zur Stuttgarter Straße hin als Laden und im hinteren Bereich für die Sozial- und Büroräume umgenutzt werden.

Der bestehende Zugang an der westlichen Gebäudeseite, eine Treppe, soll abgebrochen und durch eine Treppe mit Rampe ersetzt werden.

In der Reparatur-Halle ist geplant, ein Kühlhaus einzubauen. An der Ostseite des Gebäudes soll ein neuer Stellplatz errichtet werden.

Im Ober- und Dachgeschoss werden durch interne Umbauten drei Wohneinheiten geschaffen.

Der Bereich der Ortsdurchfahrt, die Stuttgarter Straße, ist geprägt durch einen Mix aus Wohngebäuden und Gewerbebetrieben wie z.B. Installateur, Elektriker, Autoservice u.Ä., in den sich eine Gärtnerei mit Blumenhaus gut einfügt.

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.