

Datum: 15.11.2023
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Franke, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang: ATU (ö) 26.05.2020 Drucksache Nr.2020/037

Beratungsgegenstand

Bauantrag

Kirchstraße 31, Flst. 27/2

- geänderte Ausführung Umbau und Erweiterung des bestehenden Gebäudes

Ausschuss für Technik und Umwelt 05.12.2023 öffentlich beschließend

Anlagen:

Schnitte / Ansicht Nord+Süd v. 14.02.2020 (ALT), unmaßstäblich
Lageplan v. 26.10.2023, M 1:500
Schnitt A-A+B-B v. 06.11.2023, unmaßstäblich
Ansicht Südost v. 06.11.2023, unmaßstäblich
Ansicht Süd-West v. 06.11.2023, unmaßstäblich
Ansicht Nord-Ost v. 06.11.2023, unmaßstäblich
Ansicht Nord-West v. 06.11.2023, unmaßstäblich

Kommunikation:

Priorität E: ./.

Finanzielle Auswirkungen: [ ] Ja [x] Nein

[ ] Ergebnishaushalt Teilhaushalt: / Produktgruppe: [ ] Investitionsmaßnahme Investitionsauftrag:

Table with 7 columns: , Ausgaben in €, lfd. Jahr, Folgejahr(e), Einnahmen in €, lfd. Jahr, Folgejahr(e). Rows: 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 Zugangs- und Terrassenflächen ist durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, offenporiger Pflasterbelag etc.) so gering wie möglich zu halten. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein.
  - 3.4 Die Eingangsüberdachung ist dauerhaft extensiv zu begrünen.
  - 3.5 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.
  - 3.6 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.
  - 3.7 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.
  - 3.8 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 die geänderte Ausführung der Umbau- und Erweiterungsarbeiten am Wohngebäude Kirchstraße 31, Flurstück Nr.27//2.

Das Grundstück Kirchstraße 31 liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, aber innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortes. Für die Zulässigkeit des Bauvorhabens 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.

Entgegen der genehmigten Planung wurde das Vorhaben höher und mit großflächigen Dachgauben auf beiden Seiten errichtet. Nach einem Baustopp durch die Baurechtsbehörde wurde die jetzt vorliegende geänderte Ausführung im Vorfeld mit der Verwaltung abgestimmt.

Ursprünglich geplant und genehmigt ist der Anbau und die Erhöhung des Firstes auf eine Höhe von 285,77 m. Aus dem Einfamilienwohnhaus werden zwei Wohneinheiten.

Folgende Änderungen des genehmigten Vorhabens werden beantragt:

- Geänderte Ausführung mit Ergänzung UG,
- Änderung der Höhenlage Decken im Neubau,
- Geändertes Dach mit Gauben,
- Aufstellung einer Wärmepumpe.

Zusätzlich ist für den Eingangsbereich des EG an der Nordseite eine Überdachung geplant und an der Westseite soll für die Erdgeschoss-Wohnung eine weitere Terrasse errichtet werden.

Im Dachgeschoss soll zusätzlicher Wohnraum entstehen. Um dies zu ermöglichen, sind zwei Dachgauben an der Westseite des Daches vorgesehen und ein Balkon an der Südseite. Durch die Änderung der Deckenhöhen und den Dachausbau ist ein zusätzliches Geschoss entstanden.

Mit der vorliegenden Planung wird das bereits errichtete Gebäude wieder auf die seinerzeit genehmigte Höhe reduziert und die Dachaufbauten werden zurückgebaut. 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.