Datum: 16.02.2024
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Franke, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Beratungsgegenstand

Bauantrag
Zeppelinstraße 22, Flurstück Nr.1050/1
- Umbau und Erweiterung der bestehenden Wohnungen
- Verlegung des Hauszugangs
- Erstellung von Balkonen
- Errichtung von Stützmauern

Ausschuss für 12.03.2024 **öffentlich** **beschließend**
Technik und Umwelt

Anlagen:
Lageplan v. 29.01.2024, M 1:100
Schnitt A-A v. 29.01.2024, unmaßstäblich
Nordwestansicht v. 29.01.2024, unmaßstäblich
Nordostansicht v. 29.01.2024, unmaßstäblich
Südwestansicht v. 29.01.2024, unmaßstäblich
Südostansicht v. 29.01.2024, unmaßstäblich
Außenanlagenplan v. 06.02.2024, unmaßstäblich

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. Für die notwendigen Befreiungen nach § 31 Abs.2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Unterer Siegenberg 1.Abschnitt – Bebauungsplan zwischen Neuwiesen- und Siegenbergstraße“ wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB erteilt.
4. Das Einvernehmen wird unter Berücksichtigung der folgenden Auflagen
  - 4.1 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.
  - 4.2 Drainage- und Grundwasser darf nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden.
  - 4.3 Vor Beginn der Bauarbeiten sind im Baustellenbereich Erhebungen über das evtl. Vorhandensein unterirdischer Leitungen durchzuführen.
Alle Mehrkosten für Unterhalt, Betrieb oder Änderung, die aufgrund durch Überbauung des beantragten Bauvorhabens für betroffene Versorgungsleitungen heraus resultieren (z.B. Wasser- und Kanalleitungen), gehen zu Lasten des Antragstellers.
  - 4.4 Auf die separate Genehmigung der Entwässerung durch die Gemeinde wird verwiesen.
  - 4.5 Freiflächen sind als lebendige Grünflächen gemäß Außenanlagenplan vom 06.02.2024 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
  - 4.6 Der Versiegelungsgrad der Stellplatz- und Zugangsflächen ist durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Schotterrasen, Rasenpflaster, offenerporiger Pflasterbelag etc.) so gering wie möglich zu halten. Der gesamte Aufbau muss wasserdurchlässig ausgebildet sein.
  - 4.7 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.
  - 4.8 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 ebenfalls 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.

- 4.9 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.).
Damit einhergehende Arbeiten in ggf. öffentlicher Fläche müssen separat beim Ortsbauamt der Gemeinde beantragt und genehmigt werden.
- 4.10 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
- 4.11 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 Umbau und Erweiterung der bestehenden Wohnungen, Verlegung des Hauszugangs, Erstellung von Balkonen und Errichtung von Stützmauern auf dem Flurstück Nummer 1050/1, Zeppelinstraße 22.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unterer Siegenberg 1.Abschnitt – Bebauungsplan zwischen Neuwiesen- und Siegenbergstraße“, rechtskräftig seit 30.07.1999 in einem Allgemeinen Wohngebiet.

Das Bauvorhaben verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit:
  - Balkone
  - Stellplätze und
  - Stützmauern.
- Überschreitung der Grundflächenzahl (GFZ) um 54 m².

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.

Die Wohnungen des Bestandsgebäudes Zeppelinstraße 22 sollen umgebaut und erweitert werden. Das Dachgeschoss wird zusätzlicher Wohnraum für die Wohnungen im Obergeschoss. Zudem erhalten alle Wohnungen einen neuen Zuschnitt sowie Balkone /Terrassen, sodass sie den Anforderungen an heutige Wohnbedürfnisse entsprechen.

Der Zugangsbereich und die Stellplätze werden umgestaltet und barrierefrei.

Das hangige Gelände des Gartens soll im Bereich der Terrassen und einer weiteren Stützmauer im Gelände begradigt und somit besser nutzbar werden.

Bereits mit dem Bestandsgebäude wurde die vom Bebauungsplan festgesetzte GFZ überschritten. Die zusätzliche Überschreitung von 54 m² entsteht zum einen durch die Errichtung der Terrassen und Balkone und zum anderen durch die Vergrößerung der Stellplatz- und Zugangsfläche.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Unterer Siegenberg 1.Abschnitt – Bebauungsplan zwischen Neuwiesen- und Siegenbergstraße“ 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 Bauantrag das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB zu erteilen