

Datum: 12.09.2006
Amt: Ortsbauamt
Verantwortlich: Schimmele, Ludwig
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang: - / -

Unterschrift

Beratungsgegenstand

**Grundstraße 14, Flst. 1025/3
- Umbau und Dachgeschossausbau mit Gaube und Dachbalkon**

Ausschuss für Technik und Umwelt 19.09.2006 öffentlich beschließend

Anlagen:

Lageplan (M 1 : 500)
Ansichten Süd und West (M 1 : 100)

Finanzielle Auswirkungen:

- / -

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 folgenden Auflagen und unter folgenden Hinweisen erteilt:
 - 3.1 Oberflächenwasser von privaten Grundstücken ist entsprechend der Abwasser-satzung der Gemeinde Reichenbach an der Fils auf dem Grundstück schadlos zu beseitigen und darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden.
 - 3.2 Vor Beginn und nach Abschluss der Baumaßnahme ist gemeinsam mit dem Ortsbauamt der Gemeinde Reichenbach an der Fils eine Begehung zur Beweissicherung und Bestandsaufnahme der öffentlichen Flächen im Bereich der Baumaßnahme durchzuführen.
 - 3.3 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde Reichenbach an der Fils auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.

Sachdarstellung:

Beantragt wird die Baugenehmigung für den Umbau und Dachgeschossausbau mit Gaube und Dachbalkon auf der südöstlichen Seite des Gebäudes Grundstraße 14.

Neben dem nichtqualifizierten Bebauungsplan "Brühl und Neuwiesenstraße", der kein Verbot von Dachgauben enthält, steht für die Beurteilung der geplanten Umbaumaßnahmen der § 34 BauGB zur Verfügung.

Danach muss sich ein Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Dabei kommt es in erster Linie darauf an, ob sich das Vorhaben in seiner geänderten Form in dem Rahmen bewegt, der in der näheren Umgebung anzutreffen ist. Maßgebend für die Beurteilung ist der Bereich Grund-/Schillerstraße.

Der Bauherr beabsichtigt, die im Dachgeschoss vorhandenen Flächenreserven verstärkt als Wohnraum zu nutzen.

Der geplante Einbau einer Dachgaube und eines Dachbalkons verbessert neben der Belichtung und Belüftung letztendlich wesentlich die Qualität der geplanten Nutzung im Dachgeschoss.

Dabei bleibt das Gebäude Grundstraße 14, das nach dem Umbau entsteht, im Rahmen dessen, was in der näheren Umgebung anzutreffen ist.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, dem vorliegenden Bauantrag das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs. 1 BauGB zu erteilen.