

Sitzungsvorlage Nr. 2303/2021

Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Anhörung	Ortschaftsrat Steinenberg	28.04.2021	öffentlich
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	04.05.2021	öffentlich

Energetische Sanierung, Um- und Anbau best. Wohnhaus, Abbruch und Neubau Garagen, Quellenstraße 4, Flst.Nr. 672/2, in Steinenberg

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für die energetische Sanierung und den Um- und Anbau des best. Wohnhauses, sowie den Abbruch und Wiederaufbau der Garagen auf dem Grundstück Quellenstraße 4, Flst. Nr. 672/2, in Steinenberg wird hergestellt.
2. Soweit technisch möglich, ist das Niederschlagswasser entweder über eine Retentionszisterne oder durch gezielte Einleitung bzw. diffuse Versickerung schadlos zu beseitigen. Eine Einleitung in die Kanalisation sollte vermieden werden.
3. Die Entwässerung auf die öffentliche Verkehrsfläche ist unzulässig.

Sachverhalt

Beantragt wird die energetische Sanierung und der Um- und Anbau des best. Wohnhauses auf dem Grundstück Quellenstraße 4, Flst. Nr. 672/2, in Steinenberg.

Südseitig soll über eine Breite von 6,49 m eine Dachgaube entstehen. Nordseitig ist eine 4,99 m breite Dachgaube vorgesehen. Die beiden Aufbauten sollen eine optimierte Nutzung der nutzbaren Wohnfläche im Dachgeschoss möglich machen.

Südseitig ist im Erdgeschoss eine überdachte Terrasse mit darüber liegendem Balkon (Abmessungen 11,26 m x 3,07 m) geplant. Beim Balkon im Obergeschoss ist ein Glasdach vorgesehen, damit der Lichteinfall in die Wohnräume gegeben ist.

Im Weiteren soll die alte Garage auf der Nordseite des Grundstücks abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Die neue Garage soll als Grenzbau errichtet werden.

Die Abmessungen sind gleich wie bei der ursprünglichen Garage. Die Länge entlang der der Grundstücksgrenze beträgt 8,17 m. Die Breite auf der Seite der Toreinfahrt beträgt 5,99 m und rückseitig 7,69 m.

Unmittelbar an die Garage wird ein Carport angebaut. Im Bereich des Hauseingangs soll das Garagen-/Carportdach baulich zugleich als Überdachung für den Eingangsbereich dienen. Das Garagen-/Carportdach soll als Flachdach gebaut und mit einer extensiven Begrünung versehen werden.

Das Grundstück Quellenstraße 4 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Eichberg-Eichhalden“ aus dem Jahr 1977. Die überbaubaren Flächen sind durch Baufenster festgelegt.

Die neu geplante Garage befindet sich teilweise in der nicht überbaubaren Fläche. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der Inanspruchnahme von nicht überbaubarer Fläche ist deshalb erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung

Nach § 31 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und eine Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

Die Inanspruchnahme ist, unter Berücksichtigung der Tatsache dass die Bestandsgarage die Baugrenze in gleichem Masse schon überschritten hatte, städtebaulich vertretbar und kann zugelassen werden.

Soweit technisch möglich, ist das Niederschlagswasser entweder über eine Retentionszisterne oder durch gezielte Einleitung bzw. diffuse Versickerung schadlos zu beseitigen. Eine Einleitung in die Kanalisation sollte vermieden werden.

Die Entwässerung auf die öffentliche Verkehrsfläche ist unzulässig.

Anlage/n:

Anlage 1, Lageplan

Anlage 2, Ansichten Süd und Nord

Anlage 3, Ansichten Ost und West

Anlage 4, Schnitt