

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/129/2019	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 19.02.2019	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



## **Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Garagen auf dem Grundstück Rehstraße 4, Flst.Nr. 118 und 118/2 in Hößlinswart**

Die Antragsteller möchten ein Einfamilienhaus mit zwei Garagen auf Flst.Nr. 118 in Hößlinswart errichten. Das Einfamilienwohnhaus im Süden des Grundstücks mit einem Satteldach mit 30° Dachneigung weist eine Wohnfläche von rund 145 m<sup>2</sup> auf. Es besteht aus einem Erdgeschoss, Dachgeschoss und einem Dachboden. Die Traufhöhe beträgt 5,64 m und die Firsthöhe 8,24 m. Südlich angrenzend soll eine Terrasse mit knapp 24 m<sup>2</sup> entstehen. Die östlich gelegene Garage weist eine Grundfläche von 36 m<sup>2</sup> und eine Höhe von 2,50 m auf. Die Garage im Norden hat eine Grundfläche von 18 m<sup>2</sup> und ebenfalls eine Höhe von 2,50 m. Davor soll ein Stellplatz mit rund 18 m<sup>2</sup> errichtet werden. Beide Garagen werden jeweils mit einem Flachdach ausgeführt. Die Zufahrt zum Haus erfolgt über das Flst.Nr. 118/2.

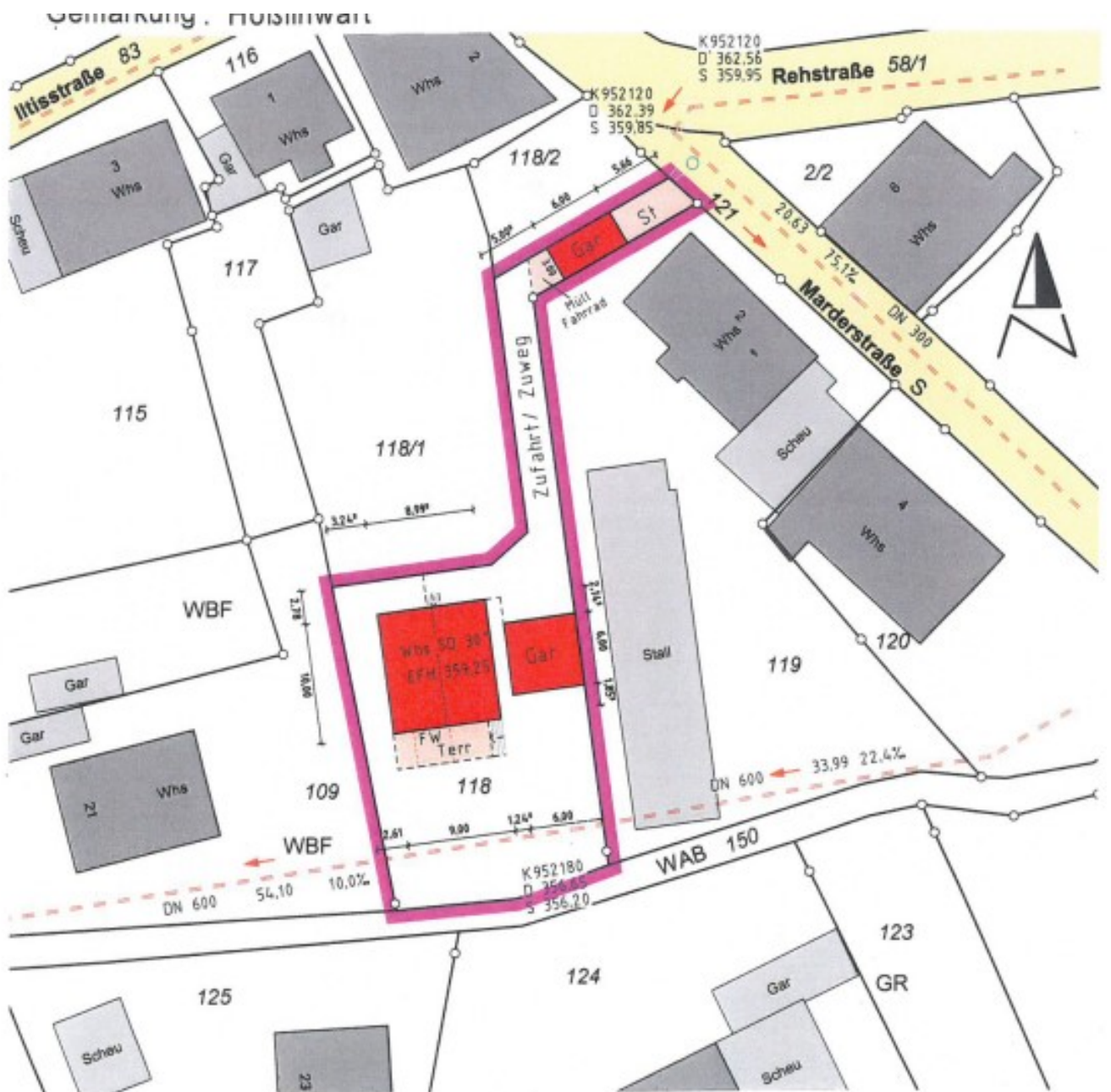
Da das Baugrundstück nach den Hochwassergefahrenkarten für Baden-Württemberg bei Hochwasser überflutet wird, ist ein Retentionsausgleich erforderlich. Im südlichen Teil des Grundstücks soll vor diesem Hintergrund ein 0,20 m tiefer Geländeabtrag stattfinden. Der entstehende Retentionsraum hat ein Volumen von 97 m<sup>3</sup>. Als weiterer Objektschutz wird die EFH des Gebäudes gegenüber dem bestehenden Gelände angehoben.

Die Baufläche liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Beurteilung erfolgt daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), da sie dem nicht überplanten Innenbereich von Hößlinswart zugeordnet wird. Auch örtliche Bauvorschriften, wie sie üblicherweise in Bebauungsplänen enthalten sind, existieren hier nicht. Ein Vorhaben muss sich mangels dieser konkretisierenden Regelungen und Bestimmungen hier an der vorhandenen Umgebungsbebauung orientieren. Es ist folglich nach § 34 Abs. 1 BauGB u.a. dann genehmigungsfähig, wenn die Erschließung gesichert ist, es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt ist.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine Bedenken gegen die Bebauung des Grundstücks, da ein erforderlicher Retentionsausgleich die Hochwasserproblematik nicht verschärft. Die geplante Gebäudehöhe ist im Vergleich zum Umfeld städtebaulich akzeptabel. Die Firsthöhe des geplanten Gebäudes befindet sich auf einer Höhe von 367,49 ü. NN. Die Firsthöhen der umliegenden Gebäude liegen 1,50 m bis zu ca. 5,70 m höher.

## **B e s c h l u s s v o r s c h l a g :**

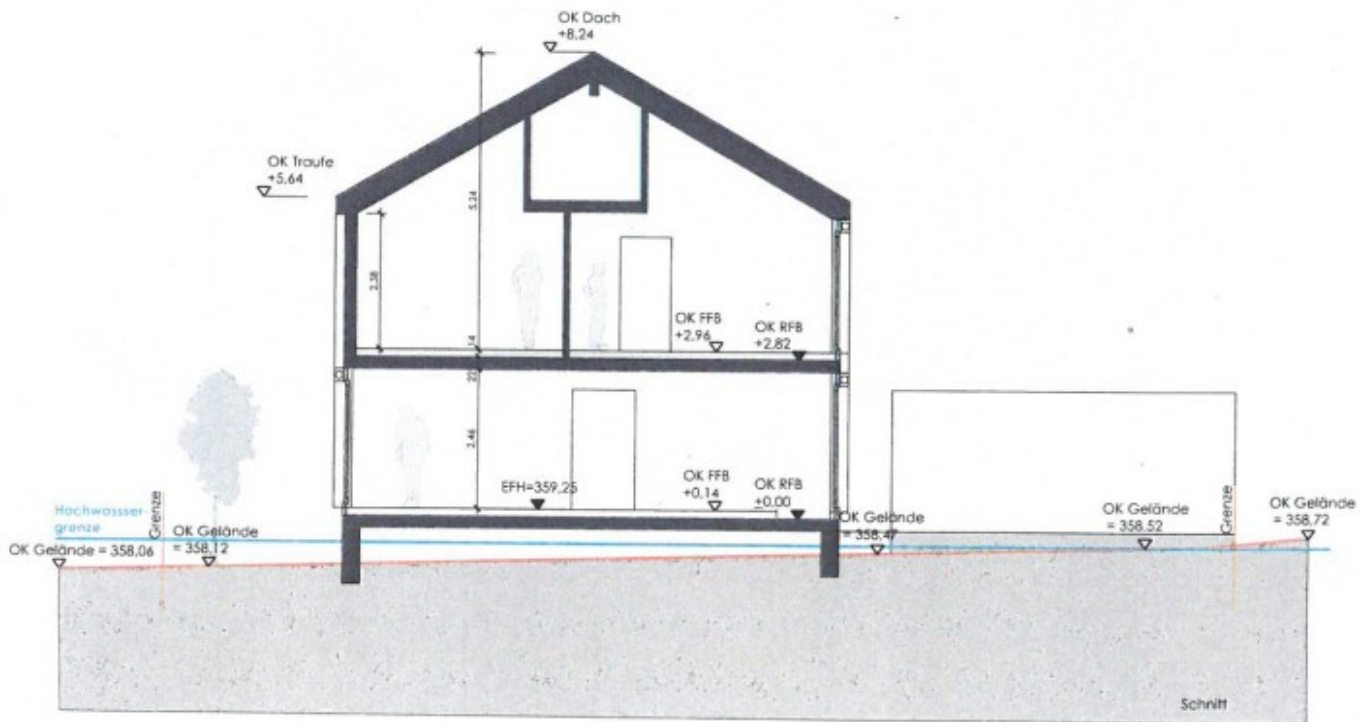
1. **Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB wird mit der Maßgabe erteilt, dass**
  - **das unverschmutzte Niederschlagswasser in das Gewässer II. Ordnung Steinach eingeleitet wird,**
  - **der Gewässerrandstreifen der Steinach (5 m) von jeglicher Bebauung freigehalten wird. Ebenso darf der Schutzbereich des öffentlichen Kanals in einer Breite von 2,0 m rechts und links der Rohrtrasse baulich nicht in Anspruch genommen werden,**
  - **die Auflagen des Amtes für Umweltschutz beachtet werden,**
  - **die Garagendächer extensiv begrünt werden,**
  - **für die Befestigung der Zufahrt bzw. des Zuwegs nur wasserdurchlässiges Material verwendet wird.**
2. **Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch gemäß § 84 Abs. 2 WG zu, sofern die Wasserrechtsbehörde keine andere Weisung erteilt.**
3. **Die Gemeinde stimmt auch als Angrenzerin an das Baugrundstück dem geplanten Vorhaben zu.**



Lageplan



Lageplan mit Hochwassergefahrenbereich

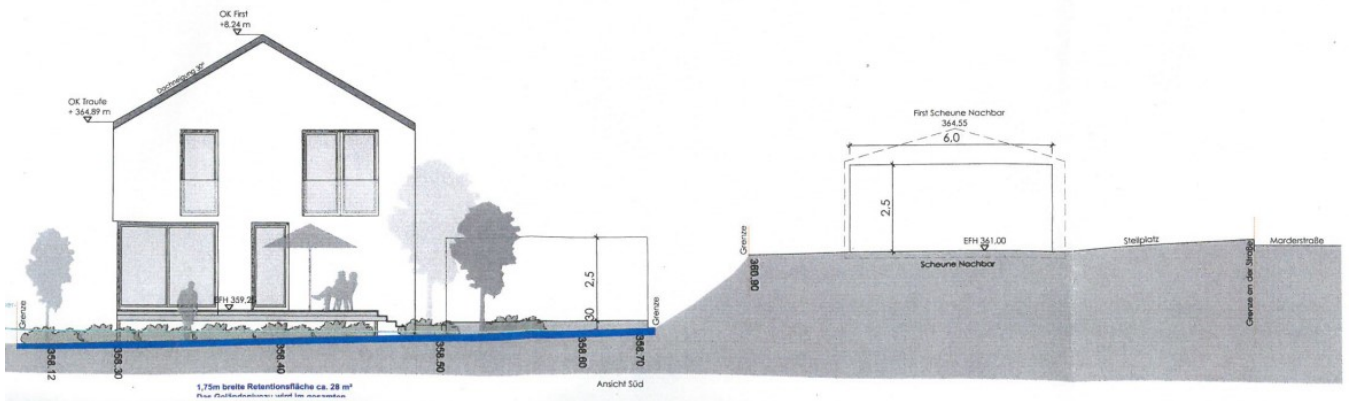


Schnitt

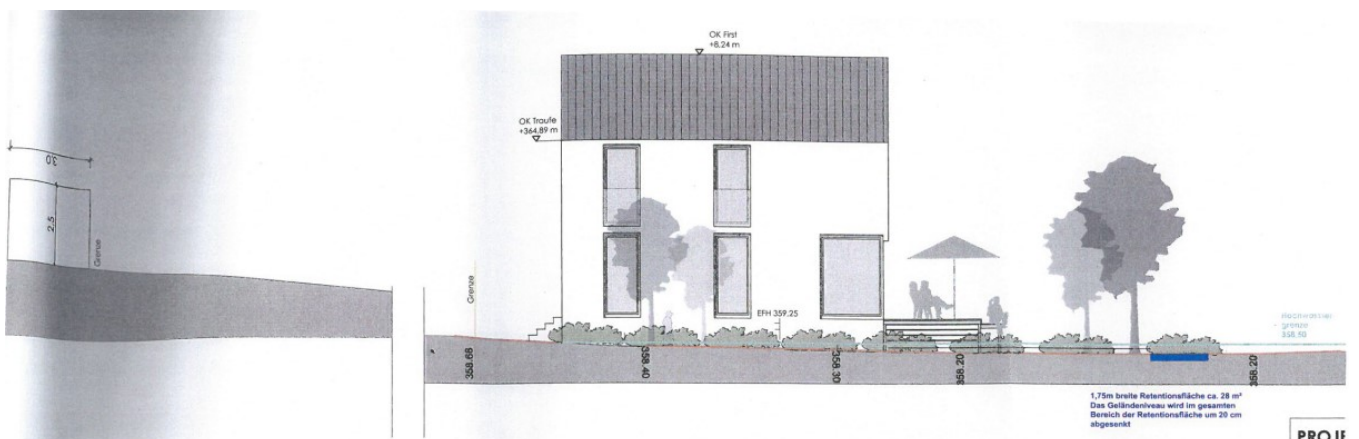


Ostansicht

PR

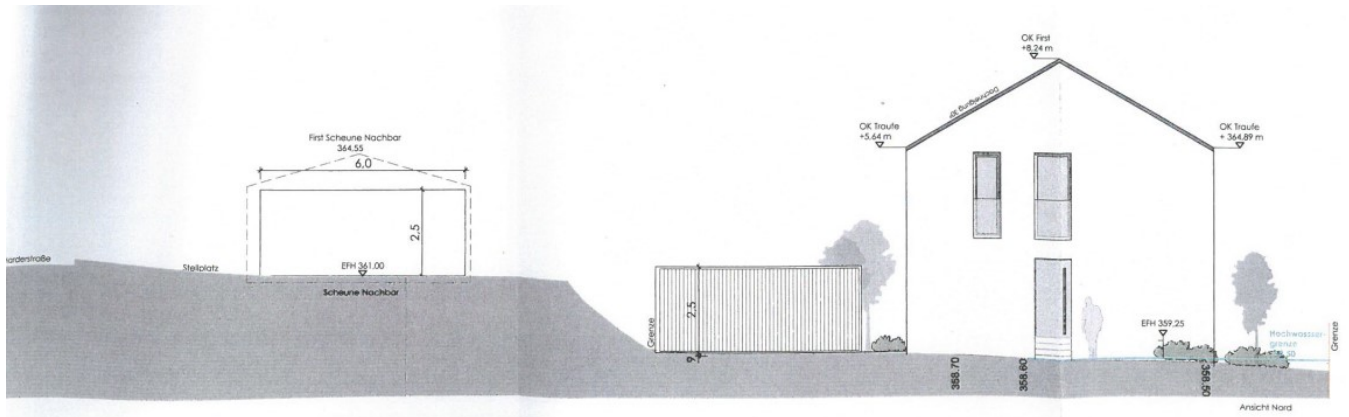


Südansicht



Westansicht

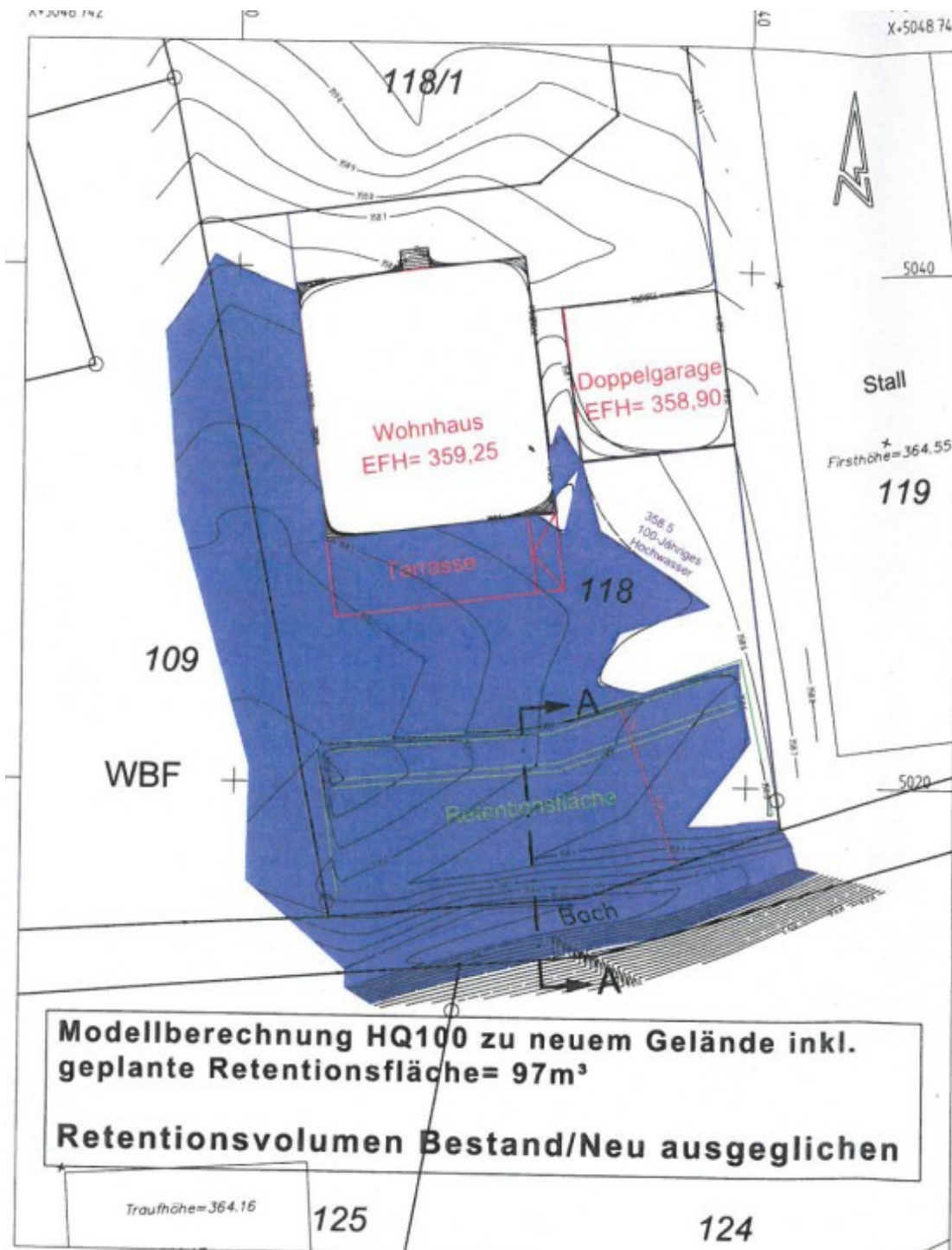
PROJE



Nordansicht



Straßenabwicklung



Lageplan mit Retentionsfläche

Verteiler:

1 x Bauakte „Rehstraße 4“