

Vorlage für die Sitzung
Bau- und
Umweltausschuss

Sitzungsvorlage
BUA/134/2019

Az.:
632.6

Datum der Sitzung
14.05.2019

Öffentlichkeitsstatus
öffentlich

Beschlussart
Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Lenzweg 6, Flst.Nr. 186/3 in Kottweil

Die Antragsteller planen auf dem Grundstück Lenzweg 6 in Kottweil den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit einer Doppelgarage. Die Firsthöhe beträgt rund 12 m und die Traufhöhe ca. 7,50 m. Vorgesehen ist ein Gebäude mit einem Satteldach mit 42° Dachneigung und drei Geschossen samt Bühne. Das Untergeschoss ist vom Lenzweg aus nicht sichtbar. Da das Gelände jedoch in Richtung Süden abfällt, besteht auf der südlichen Gebäudeseite die Möglichkeit von dort aus in den Garten zu gelangen, wo sich im Südwesten des Gebäudes eine knapp 10 m² große Terrasse befindet. Im Erdgeschoss befinden sich das Wohn- und Esszimmer sowie ein Balkon über der Terrasse im UG. Die Doppelgarage mit rund 60 m² ist im Osten des Gebäudes auf dem bestehenden Gewölbekeller platziert und mit dem Wohnhaus durch einen Zugang verbunden. Südlich dieser Garage gelangt man vom Erdgeschoss über eine 1 m breite Außentreppe in den Garten. Im Dachgeschoss sind unter anderem die Kinder- und Schlafzimmer untergebracht. Auf Teilen der Garage ist hier eine Terrasse geplant, für das restliche Garagendach ist eine Begrünung vorgesehen. Eine weitere Terrasse soll innerhalb des südlichen 5 m breiten Gegengiebels entstehen. Der Gegengiebel auf der Nordseite weist ebenfalls eine Breite von 5 m auf. Nördlich und südlich des Gebäudes sind Stützmauern aus Sandsteinen geplant. Beide haben eine maximale Höhe von 0,5 m, wobei die nördliche auf das geplante Gelände verläuft.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Beurteilung erfolgt daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), da es dem nicht überplanten Innenbereich von Kottweil zugeordnet wird. In unbeplanten Gebieten bestehen keine konkreten planungsrechtlichen Regelungen. Auch örtliche Bauvorschriften, wie sie üblicherweise in Bebauungsplänen enthalten sind, existieren hier nicht. Ein Vorhaben muss sich mangels dieser konkretisierender 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 wird.

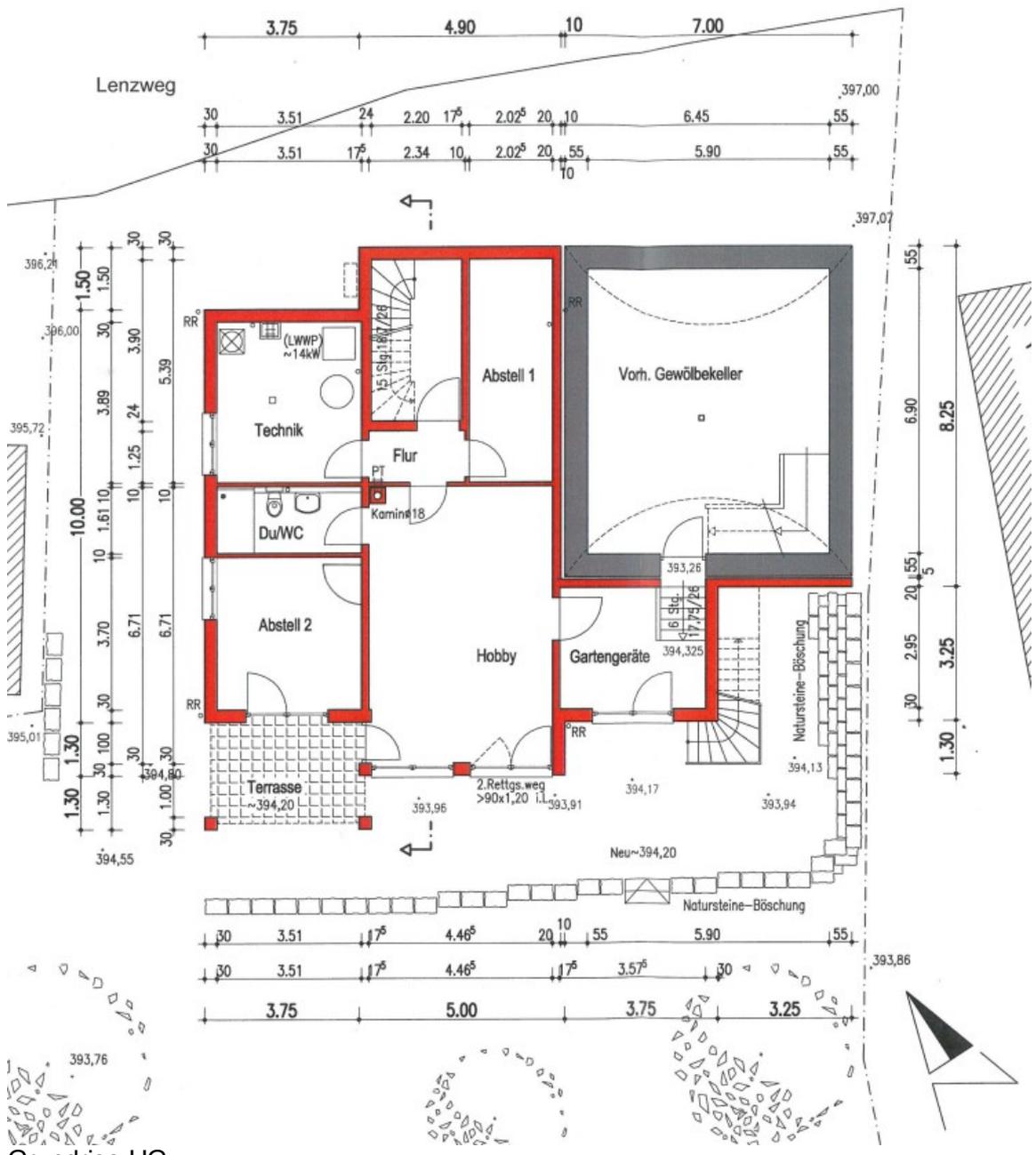
Das Einfügen in die nähere Umgebung ist sowohl von der Art, als auch vom Maß der baulichen Nutzung gegeben. Wie aus der Straßenabwicklung ersichtlich ist, liegt der First des

östlichen Gebäudes Lenzweg 10 über 1 m höher als der des geplanten Wohnhauses. Auch der First des gegenüberliegenden Gebäudes Lenzweg 5 befindet sich knapp 1 m höher.

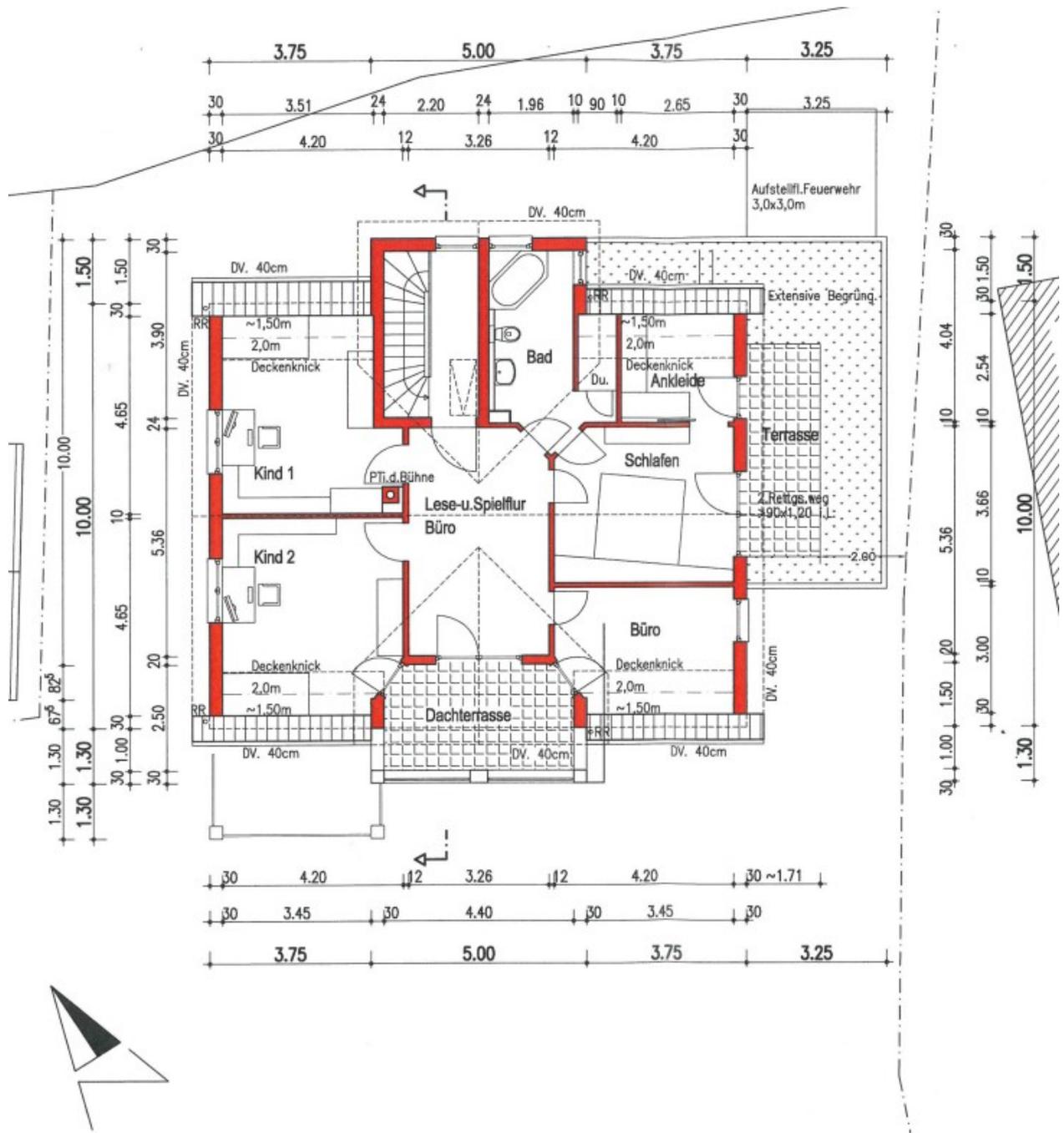
Aus Sicht der Verwaltung bestehen somit keine städtebaulichen Bedenken, da das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Zudem wird eine zwischenzeitlich entstandene Baulücke durch die Schaffung von Wohnraum geschlossen. Die Verwaltung empfiehlt dem Bau- und Umweltausschuss vor diesem Hintergrund das gemeindliche Einvernehmen herzustellen.

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

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB wird unter der Maßgabe erteilt, dass mit der Stützmauer nördlich des Gebäudes ein Mindestabstand von 0,75 m zur öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten ist.**
- 2. Die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung ist vorzusehen. Sollte dies nicht möglich sein, ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen.**
- 3. Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**



Grundriss UG

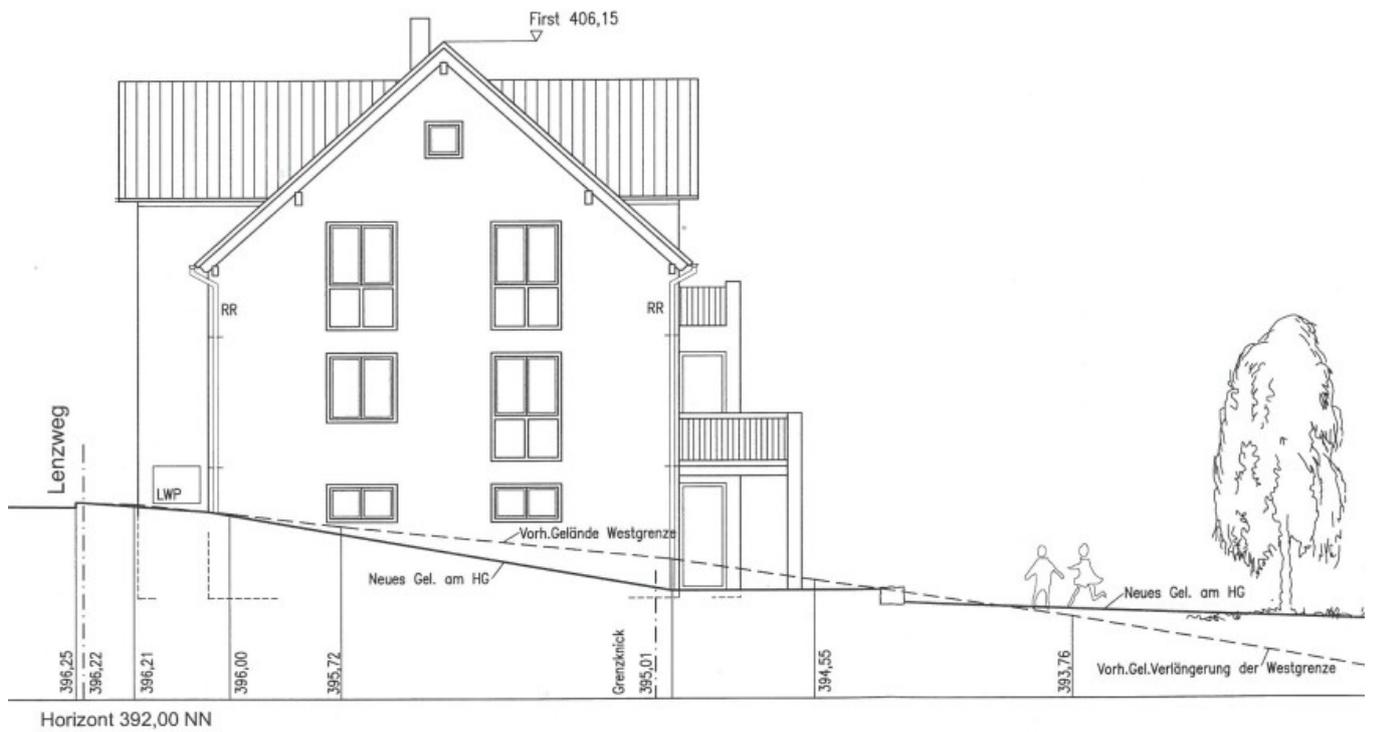




 Grundriss DG



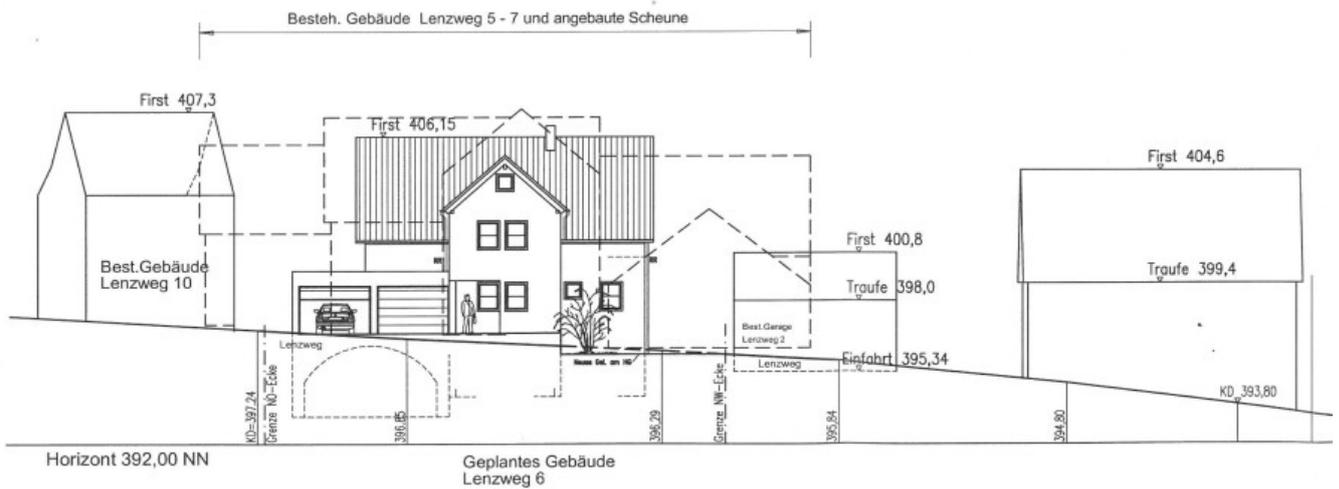
Südansicht



Westansicht



Ostansicht



Straßenabwicklung

Verteiler:

1 x Bauakte „Lenzweg 6“