

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/138/2019	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 14.05.2019	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen **Abbruch Scheuer und Schuppen sowie anschließender Neubau von** **zwei Doppelhäusern mit Garage und Carports auf dem Grundstück** **Enzianstraße 14-20, Flst.Nr. 1550/1-1550/4 im Stöckenhof**

Die Antragsteller planen den Abbruch der bestehenden Scheuer und des Schuppens auf dem Grundstück Enzianstraße 16 im Stöckenhof. Nach einer Aufteilung des Flst.Nr. 1550 sollen hier auf den vier neuen Flurstücken zwei Doppelhäuser mit insgesamt fünf Wohnungen, einer Garage und zwei Carports sowie mehreren Stellplätzen entstehen. Die Firsthöhe von Haus Nr. 18 und 20 beträgt ca. 8,52 m und die von Haus Nr. 14 und 16 ca. 7,84 m. Die Höhe der Traufe der Häuser Nr. 18 und 20 bemisst sich auf ca. 4,33 m, die von Haus Nr. 14 und 16 auf ca. 3,64 m. Als Dachform sind bei allen Wohnhäusern Satteldächer mit 40° Dachneigung geplant. Bei den Carports sowie der Garage ist jeweils eine extensive Flachdachbegrünung angedacht. Die Gebäude bestehen jeweils aus drei Geschossen. Bei den Häusern Nr. 16 und 18 sind auf der Nordseite im Obergeschoss jeweils eine Gaube mit 2,50 m Länge geplant.

Durch den Neubau von fünf Wohnungen sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung aus dem Jahr 1996 acht Stellplätze erforderlich. Diese sind auf den vier Flurstücken nachgewiesen.

Die Bauflächen liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Beurteilung erfolgt daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), da sie dem nicht überplanten Innenbereich von Stöckenhof zugeordnet werden. 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 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 wird.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine städtebaulichen Bedenken gegen das Vorhaben. Der kürzeste Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche (Haus Nr. 14) beträgt zwar nur 1 m, jedoch sind einige Gebäude entlang der Enzianstraße mit einem geringen Abstand zur öf-

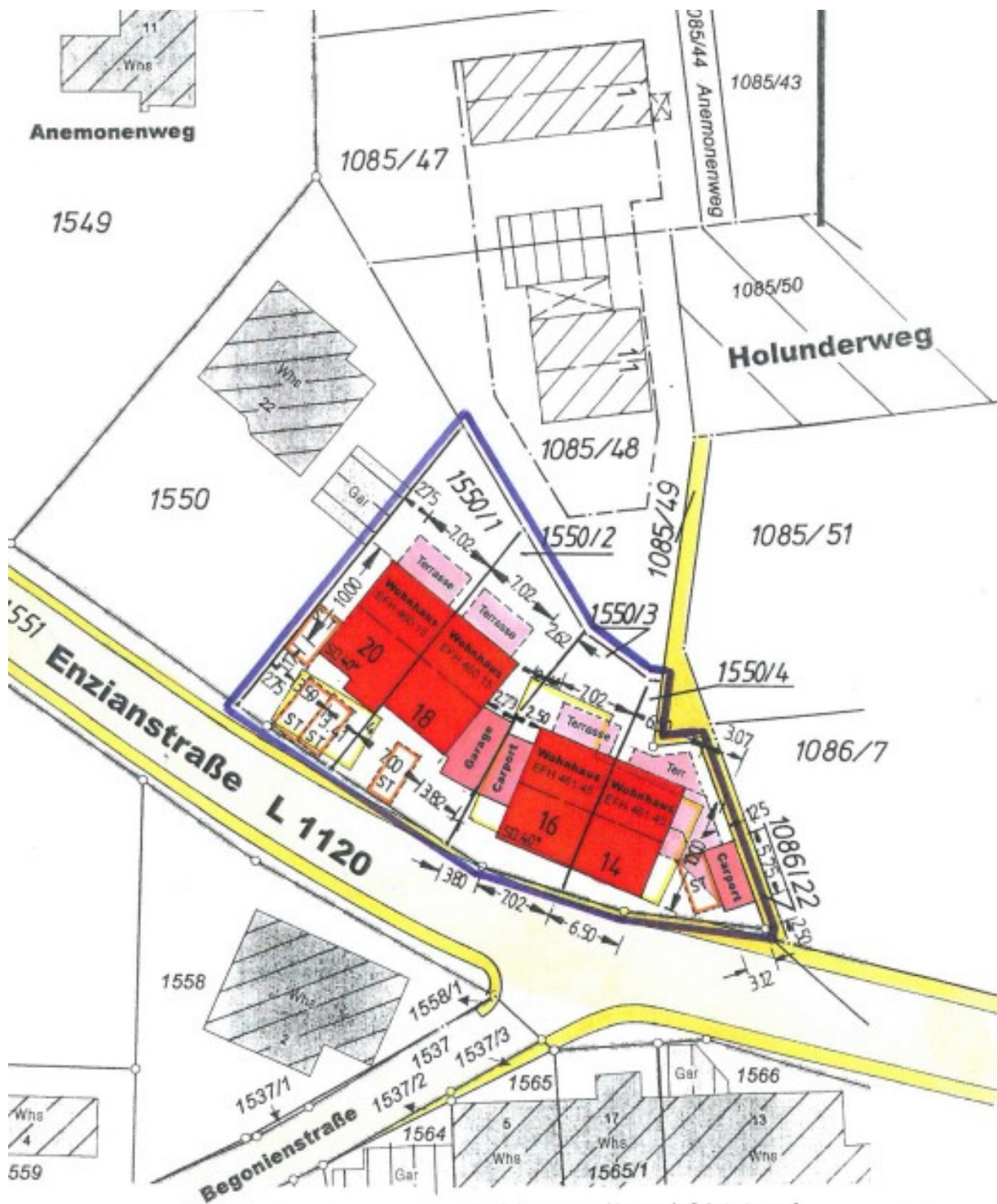
fentlichen Verkehrsfläche platziert. Auch die Art und das Maß der baulichen Nutzung fügen sich in die Umgebung ein. Auf die Vorlage einer Straßenabwicklung hat die Verwaltung verzichtet, da die Höhe der bestehenden Scheune um ca. 0,3 m von Haus Nr. 14 und 16 unterschritten wird. Die abzubrechende Scheune ist in den Ansichten gelb gestrichelt dargestellt.

Das Vorhaben wird vom Land Baden-Württemberg im Rahmen des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum gefördert.

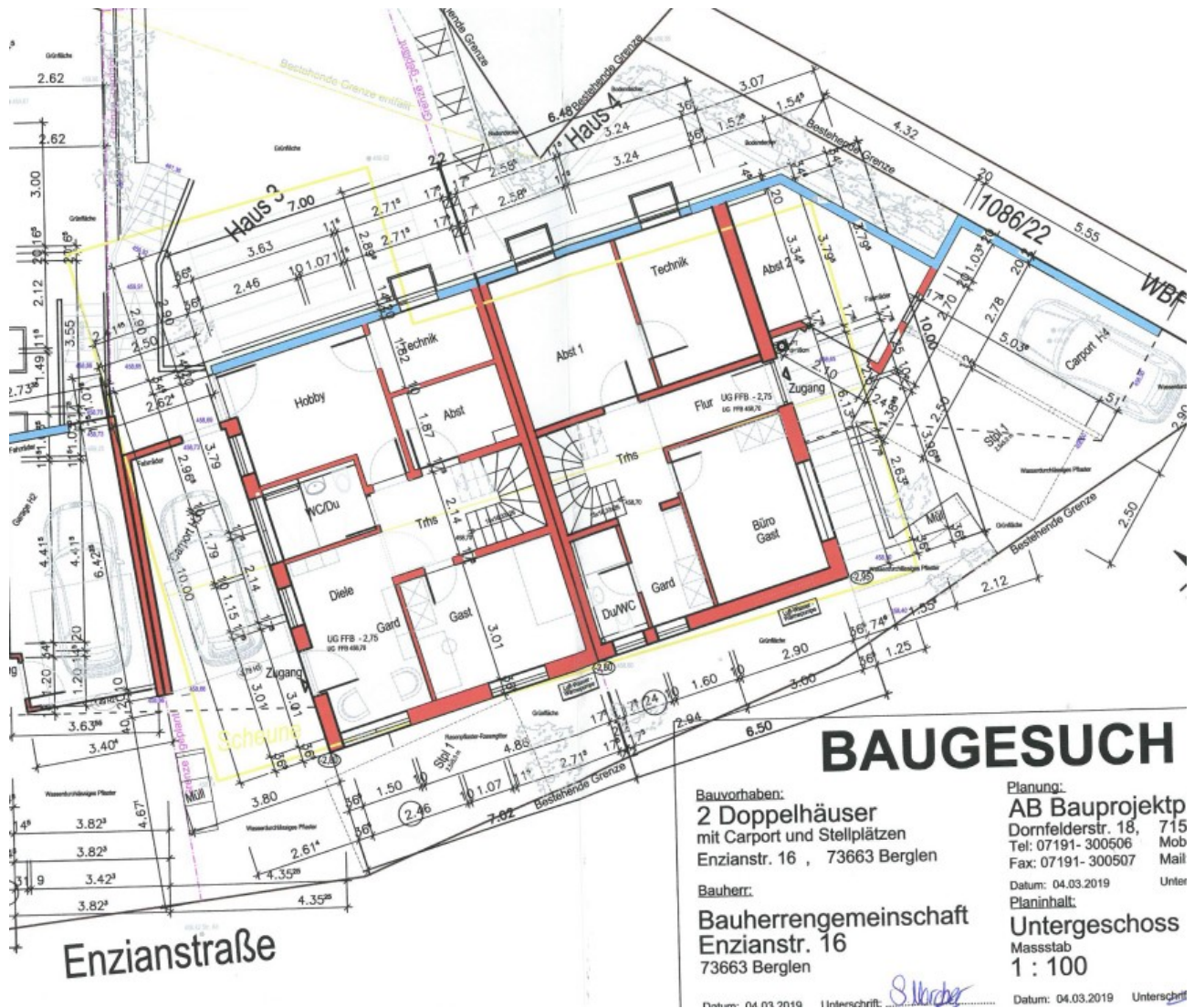
Dem Bau- und Umweltausschuss wird vor diesem Hintergrund empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag zu erteilen.

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

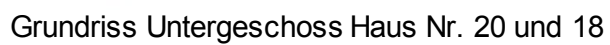
- 1. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB zu dem Bauantrag wird unter der Maßgabe erteilt, dass die Stellplatzsatzung der Gemeinde Berglen, rechtsverbindlich seit 05.12.1996, eingehalten wird.**
- 2. Die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung ist vorzusehen. Sollte dies nicht möglich sein, ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen.**
- 3. Die Gemeinde stimmt dem Bauvorhaben auch als Angrenzerin an die Baugrundstücke zu.**



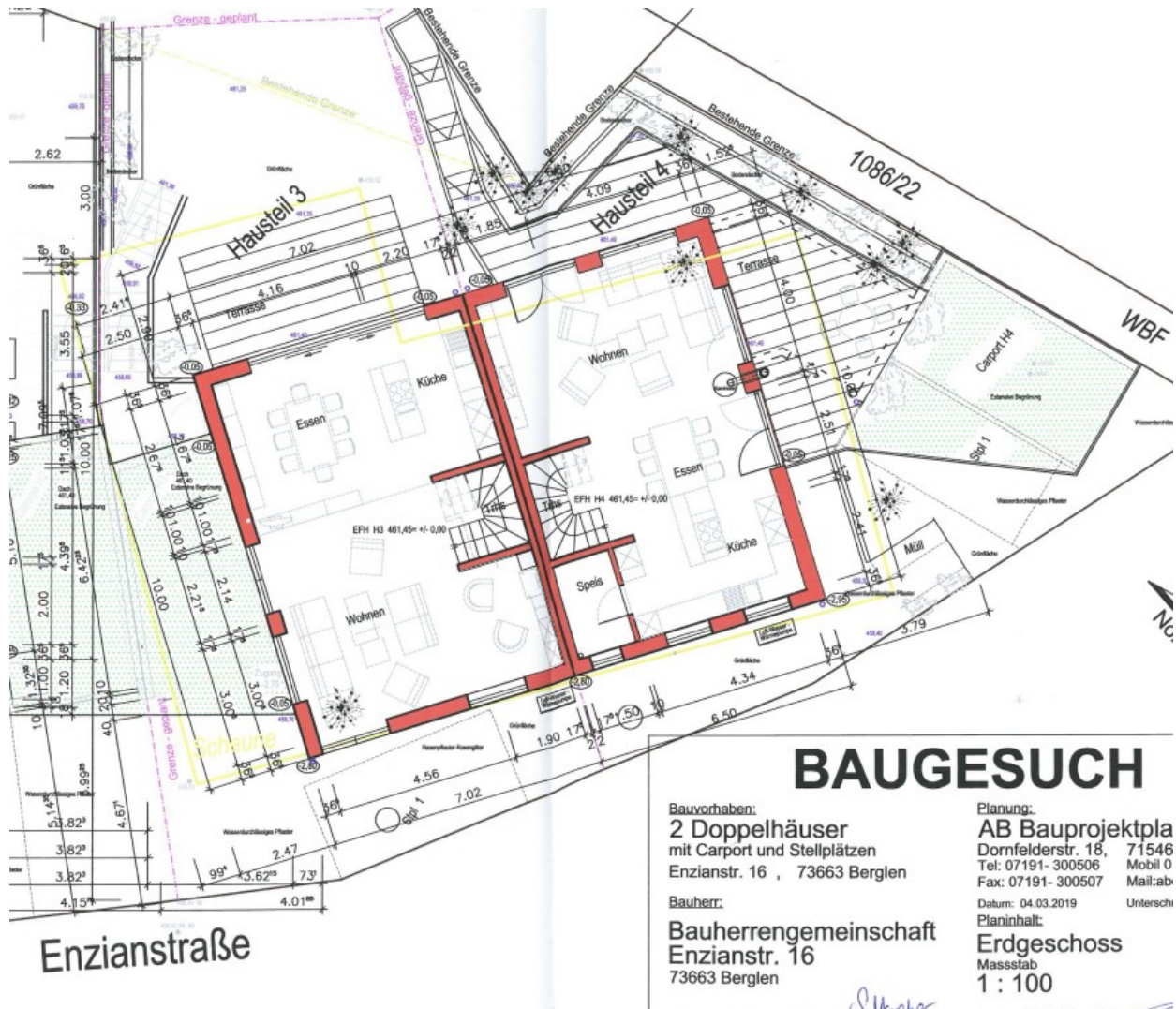
Lageplan



Grundriss Untergeschoss Haus Nr. 16 und 14



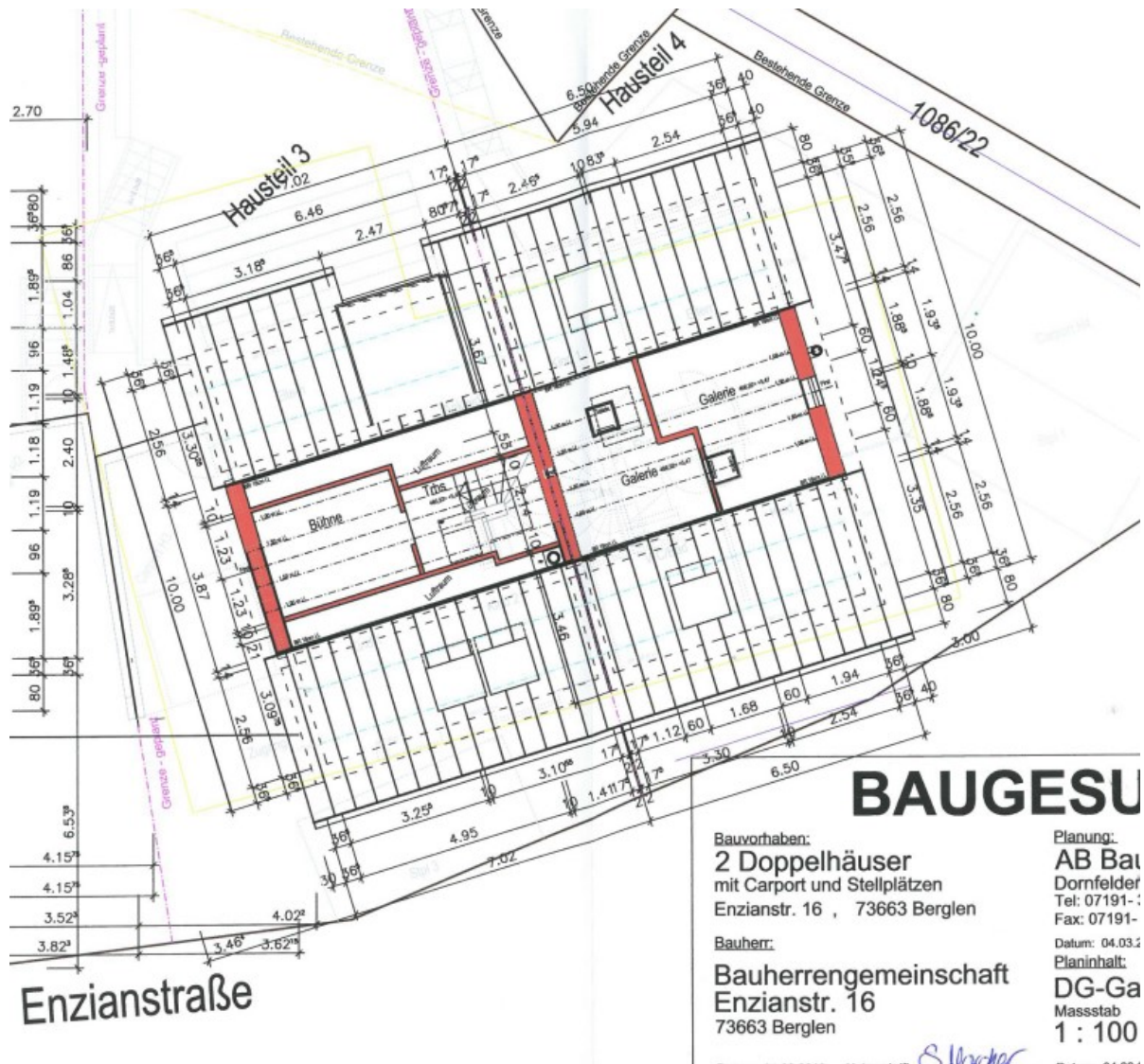
Grundriss Untergeschoss Haus Nr. 20 und 18



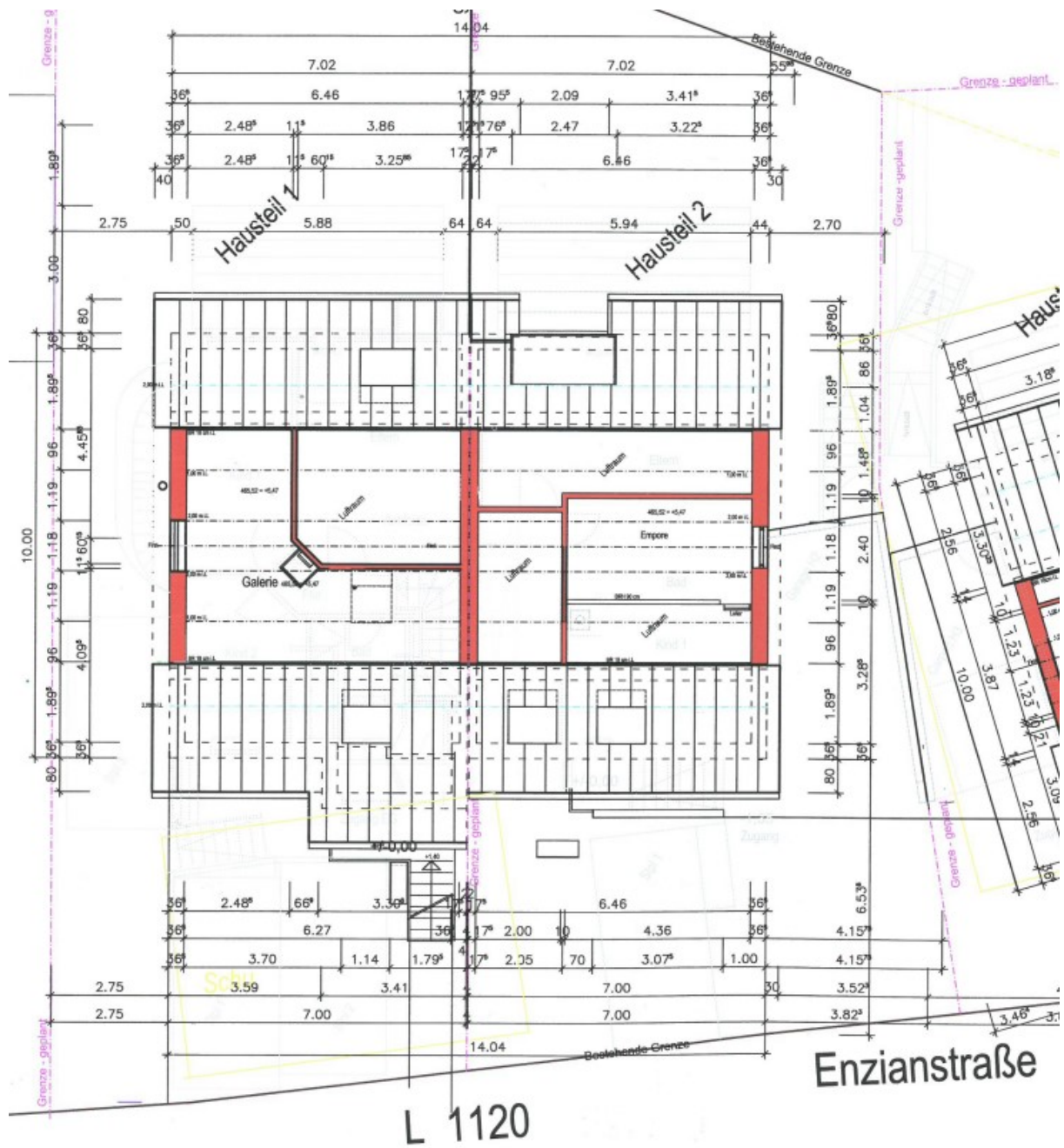
Grundriss Erdgeschoss Haus Nr. 16 und 14



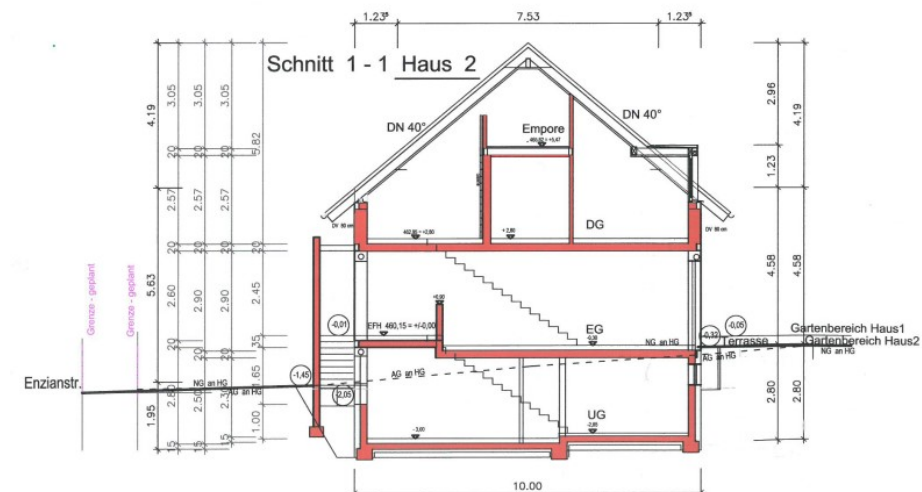
Grundriss Erdgeschoss Haus Nr. 20 und 18



Grundriss Dachgeschoss Haus Nr. 16 und 14



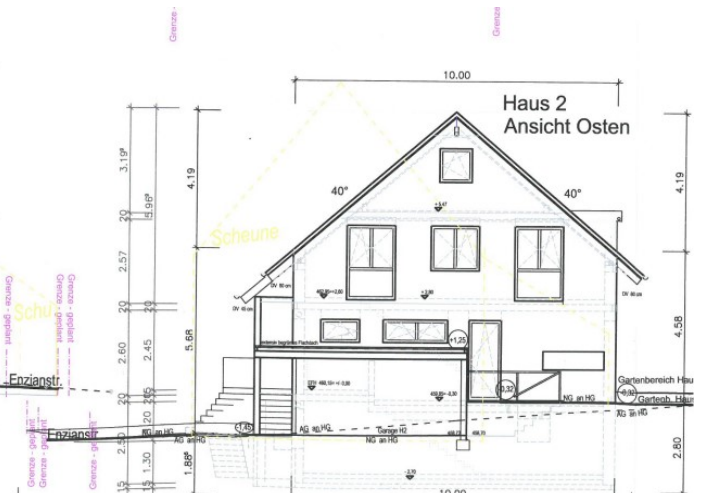
Grundriss Dachgeschoss Haus Nr. 20 und 18



Schnitt Haus Nr. 20 und 18



Westansicht Haus Nr. 20



Ostansicht Haus Nr. 18



Nordansicht Haus Nr. 16 und 14



Südansicht Haus Nr. 16 und 14



Westansicht Haus Nr. 16

Ostansicht Haus Nr. 14





Verteiler:

1 x Bauakten „Enzianstraße 14“ bis „Enzianstraße 20“