Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/147/2019	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 16.07.2019	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung

Berglen

Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fasanenstraße 3, Flst.Nr. 7/1 in Bretzenacker

Im Herbst des vergangenen Jahres hat die Gemeinde einen Wohnbauplatz mit einem Messgehalt von rund 430 m² in der Ortsmitte von Bretzenacker öffentlich ausgeschrieben. Auf dem bis zum Sommer 2017 mit dem ehemaligen Rathaus bebauten Grundstück soll zukünftig ein Gebäude mit maximal zwei Wohneinheiten entstehen. Aufgrund des nicht vorhandenen Bebauungsplans für dieses Areal wurden von der Gemeinde nach zuvor erfolgter Bürgerbeteiligung weitere Vorgaben im Rahmen einer städtebaulichen Untersuchung vom Architekturbüro Schaugg aus Stuttgart bezüglich der Bebaubarkeit des Grundstücks entwickelt. Im Frühjahr 2019 wurde der Bauplatz verkauft. Die Eigentümer haben sich aufgrund dieser speziellen Bebauungsvorgaben dazu entschieden, die Gebäudeplanung durch Frau Schaugg erarbeiten zu lassen.

Geplant ist nun ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Hanggeschoss, in welches insgesamt zwei Wohneinheiten untergebracht werden. Der längliche Baukörper ist mit einer Dachneigung von 41° traufständig an der Fasanenstraße platziert. Auf dieser Seite befinden sich im Vorbereich sowohl drei Stellplätze, als auch ein ca. 9 m² großes Nebengebäude für Mülltonnen und Fahrräder. Auf der Südostseite des Gebäudes sollen im Erd- und Obergeschoss zwei Balkone entstehen, die als ein Element über einen Rahmen zusammengefasst werden. Unter den Balkonen ist im Untergeschoss eine etwa gleich große Terrasse mit rund 10 m² vorgesehen. Es verbleibt eine großzügige Gartenfläche, welche über eine Treppe an der Nordostseite vom Erdgeschoss aus erreicht werden kann.

Die Vorgaben zur Bebaubarkeit wurden größtenteils eingehalten. Abweichungen sind im Rahmen der Gebäude- und Erdgeschossfußbodenhöhen sowie der Balkontiefe zu verzeichnen. Die Firsthöhe von ca. 11,27 m überschreitet mit 0,40 m und die Traufhöhe von ca. 8,27 mit 0,60 m die vereinbarten Maße. Die Erdgeschossfußbodenhöhe wurde im Erdgeschoss um 0,10 m und im Untergeschoss um 0,30 m erhöht. Ebenso wurde die festgesetzte Tiefe von 1,50 m der Balkone auf 1,80 m erweitert. Dies ist dem Wunsch geschuldet, die besondere Aussichtslage des Grundstücks insbesondere in den oberen Geschossen zu nutzen.

Der Neubau ist in Holzbauweise mit einem massiven Hanggeschoss geplant. Die Bekleidung

des Hauptkörpers wird mit einer durchgängigen Holzbekleidung ausgeführt, der Balkonanbau und das Nebengebäude mit Vordach werden als Elemente abgesetzt und entweder mit Holz oder Faserzementplatten bekleidet.

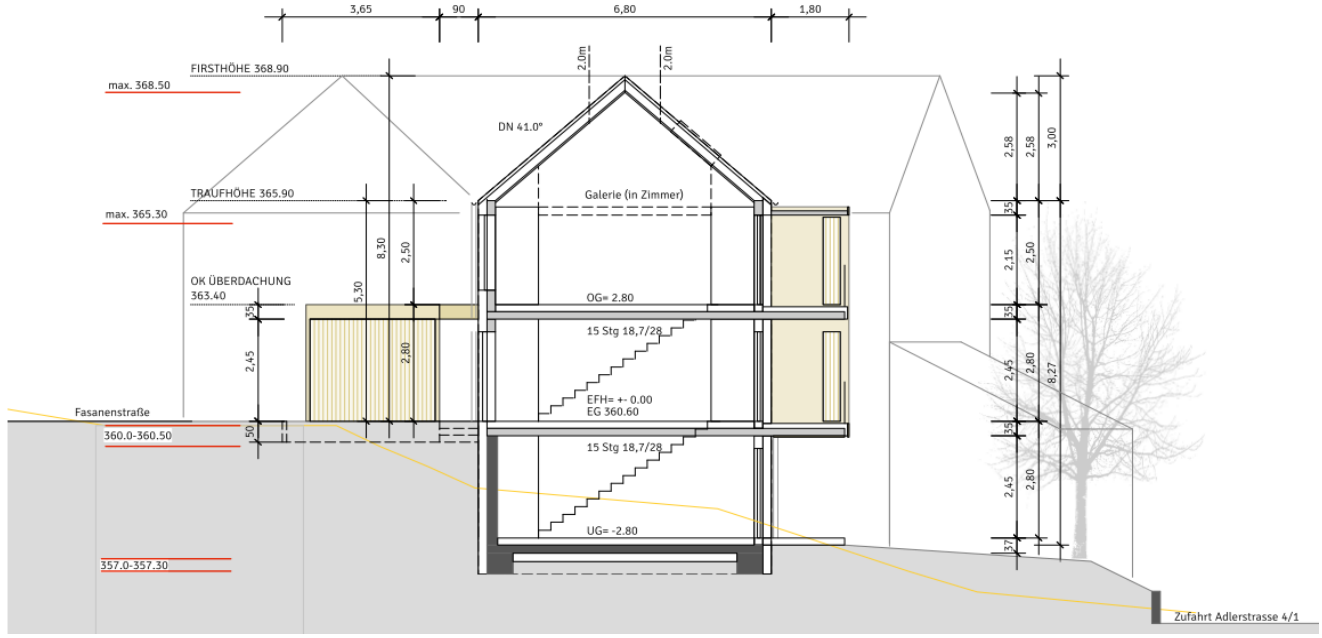
Das Baugrundstück befindet sich wie eingangs bereits erwähnt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und liegt somit im nicht überplanten Innenbereich von Bretzenacker. Die Beurteilung erfolgt daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). In unbeplanten Gebieten bestehen keine konkreten planungsrechtlichen 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 nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Alle eben erwähnten Überschreitungen sind nach Einschätzung von Frau Schaugg in einem verträglichen Maß gehalten und beeinträchtigen weder die ortsbildtypische Gestalt, noch wird das Maß der baulichen Nutzung aus der Umgebungsbebauung überschritten. Es entsteht ein sehr modernes, aber dennoch sich einfügendes Objekt. Aus Sicht der Verwaltung sind die Voraussetzungen gemäß § 34 BauGB somit gegeben. Dem Bau- und Umweltausschuss wird vor diesem Hintergrund empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

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

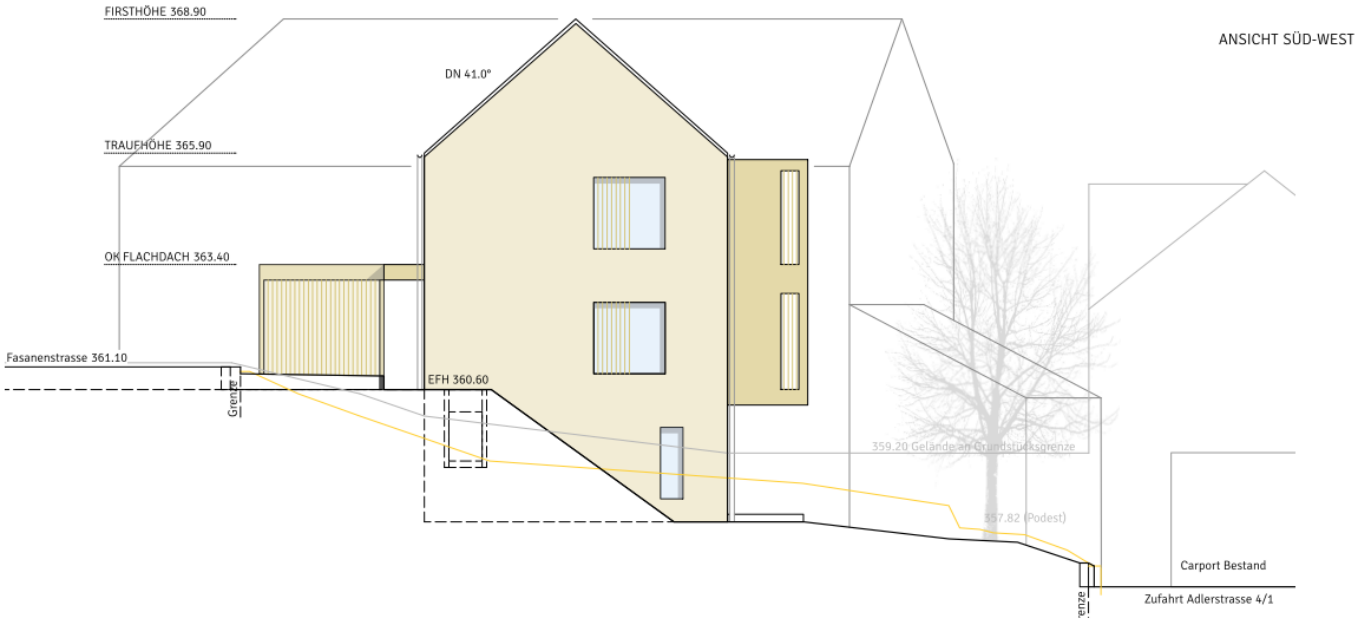
1. **Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB wird erteilt und die Abweichungen von den städtebaulichen Vorgaben im Kaufvertrag vom 08.04.2019 werden akzeptiert.**
2. **Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**

Lageplan

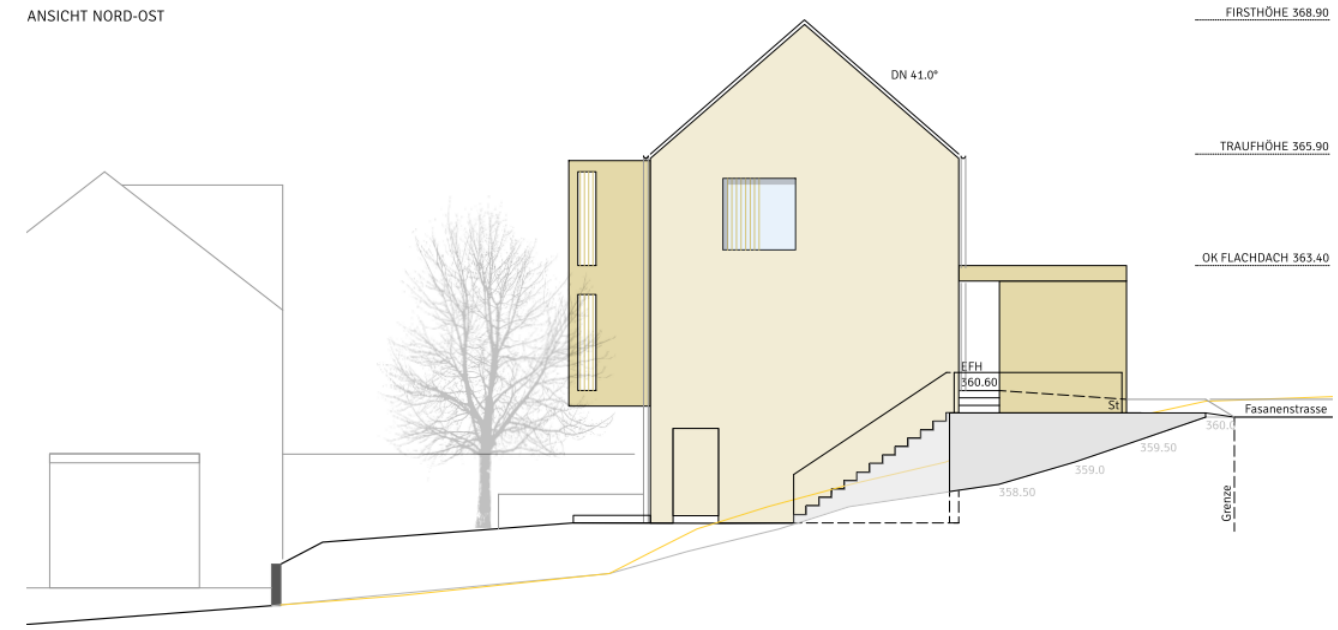


Schnitt

Nordwestansicht



Südwestansicht



Nordostansicht

Südostansicht

Verteiler:

1 x Bauakte „Fasanenstraße 3“