

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/149/2019	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 17.09.2019	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Garagen auf dem Grundstück Rehstraße 4, Flst. 118/1 und 118/2 in Hößlinswart

Die Antragsteller möchten ein Einfamilienhaus mit zwei Garagen auf dem Flst.Nr. 188/1 in Hößlinswart errichten. Das Wohngebäude besteht aus einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem Dachboden und weist eine Satteldachneigung von 30° auf. Bei einer Erdgeschossfußbodenhöhe von 360,50 m soll die Traufhöhe 5,83 m und die Firsthöhe 8,43 m betragen.

Auf der südlichen Gebäudeseite soll eine Terrasse mit rund 20 m² entstehen, von welcher östlich über eine ca. 0,90 m hohe Treppe der Zugang in den Garten erfolgt. Die zwei aneinander gebauten Garagen mit jeweils einem Flachdach befinden sich nördlich des Wohnhauses. Beide weisen eine Höhe von 2,50 m und eine Grundfläche von 18 m² auf. Die Zufahrt erfolgt über das gemeinschaftliche Grundstück Flst.Nr. 118/2.

Da das Baugrundstück nur minimal im südlichen Teil vom Hochwassergefahrenbereich des Gewässers II. Ordnung Steinach tangiert ist, ist ein Retentionsausgleich nicht erforderlich.

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 dann genehmigungsfähig, wenn die Erschließung gesichert ist, es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt ist.

Zur Beurteilung, ob sich ein Vorhaben in die Umgebungsbebauung einfügt, sind die zwei wichtigsten Kriterien das Maß und die Art der baulichen Nutzung. Das Maß der baulichen Nutzung setzt bspw. die Grundflächenzahl (wie viel Fläche eines Grundstücks überbaut werden darf) und die Zahl der Vollgeschosse, also die Intensität der Bebaubarkeit, fest. Die Art der baulichen Nutzung gibt an, wie der Name schon sagt, wie die Bauflächen bzw. Baugebiete genutzt werden. Hierbei kann es sich bspw. um allgemeine Wohngebiete oder Gewer-

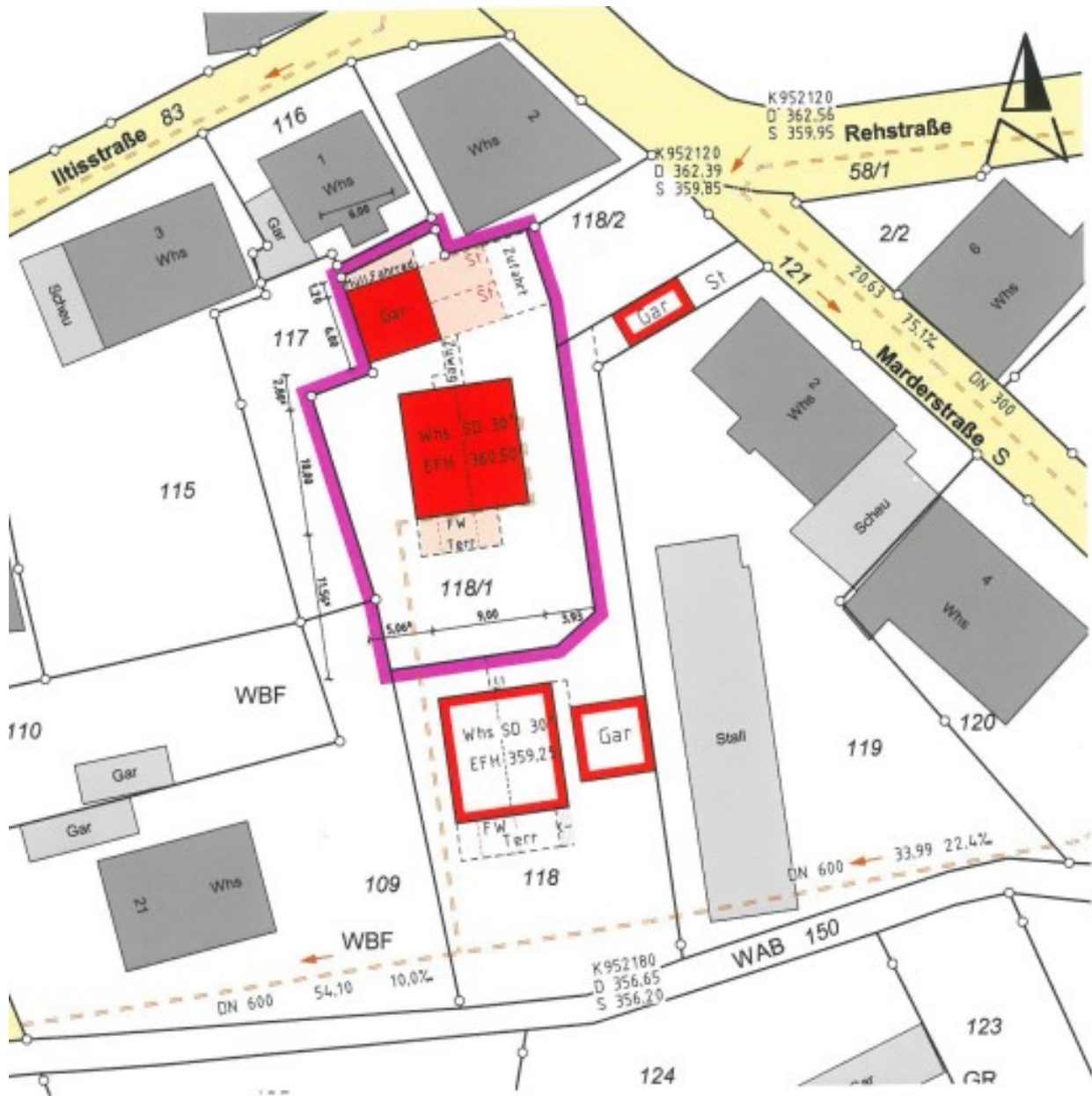
begebiete handeln.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine Bedenken gegen diese Bebauung des Grundstücks, da sowohl die Art, als auch das Maß der baulichen Nutzung im Vergleich mit der Umgebungsbebauung städtebaulich im Rahmen liegen. Wie die Straßenabwicklung verdeutlicht, ist das Gebäude zwischen ca. 1,50 m und 4,30 m niedriger als die Umgebungsbebauung und wird zum Wohnen genutzt.

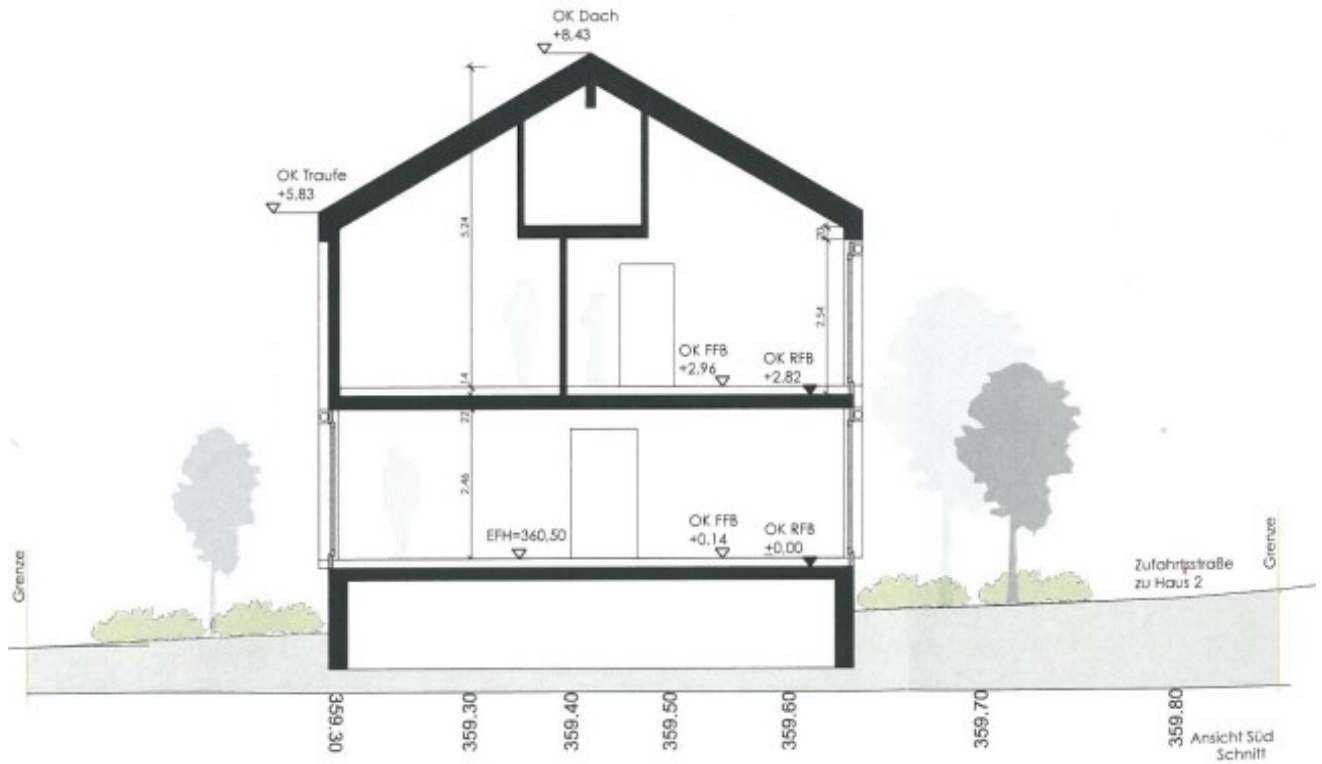
B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

- 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,**
 - **die Garagendächer extensiv begrünt werden**
 - **und für die Befestigung der Zufahrt bzw. des Zuwegs sowie der Stellplätze nur wasserdurchlässiges Material verwendet wird.**

- 2. Die Gemeinde stimmt dem geplanten Vorhaben auch als Angrenzerin an das Grundstück Flst.Nr. 118/2 zu.**



Lageplan



Schnitt



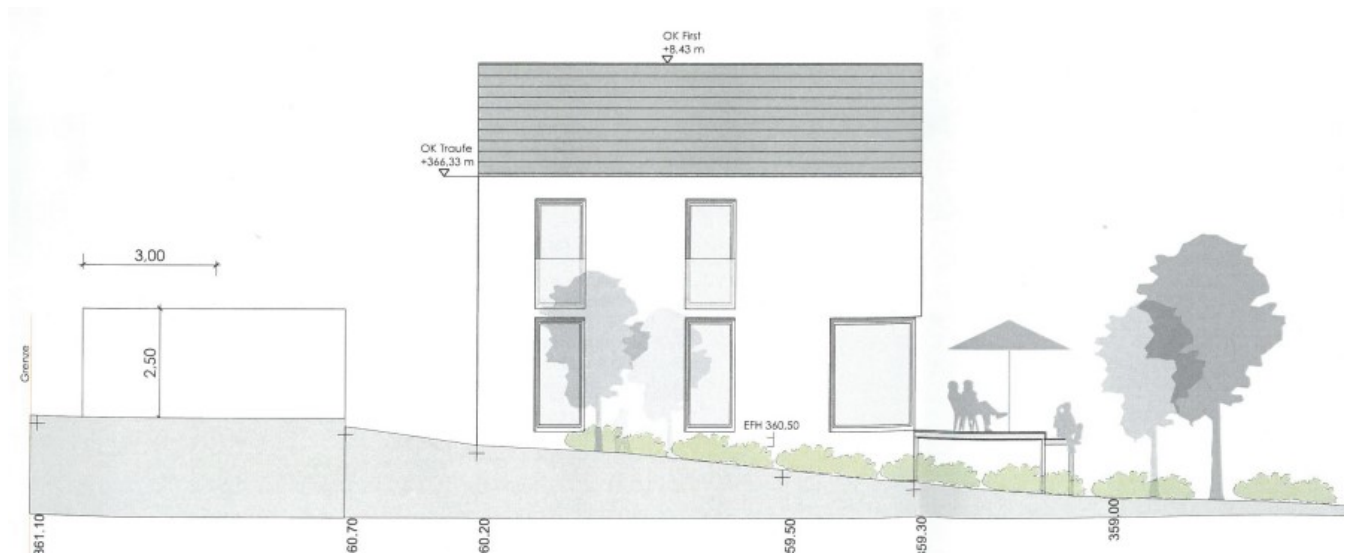
Ostansicht



Südensicht



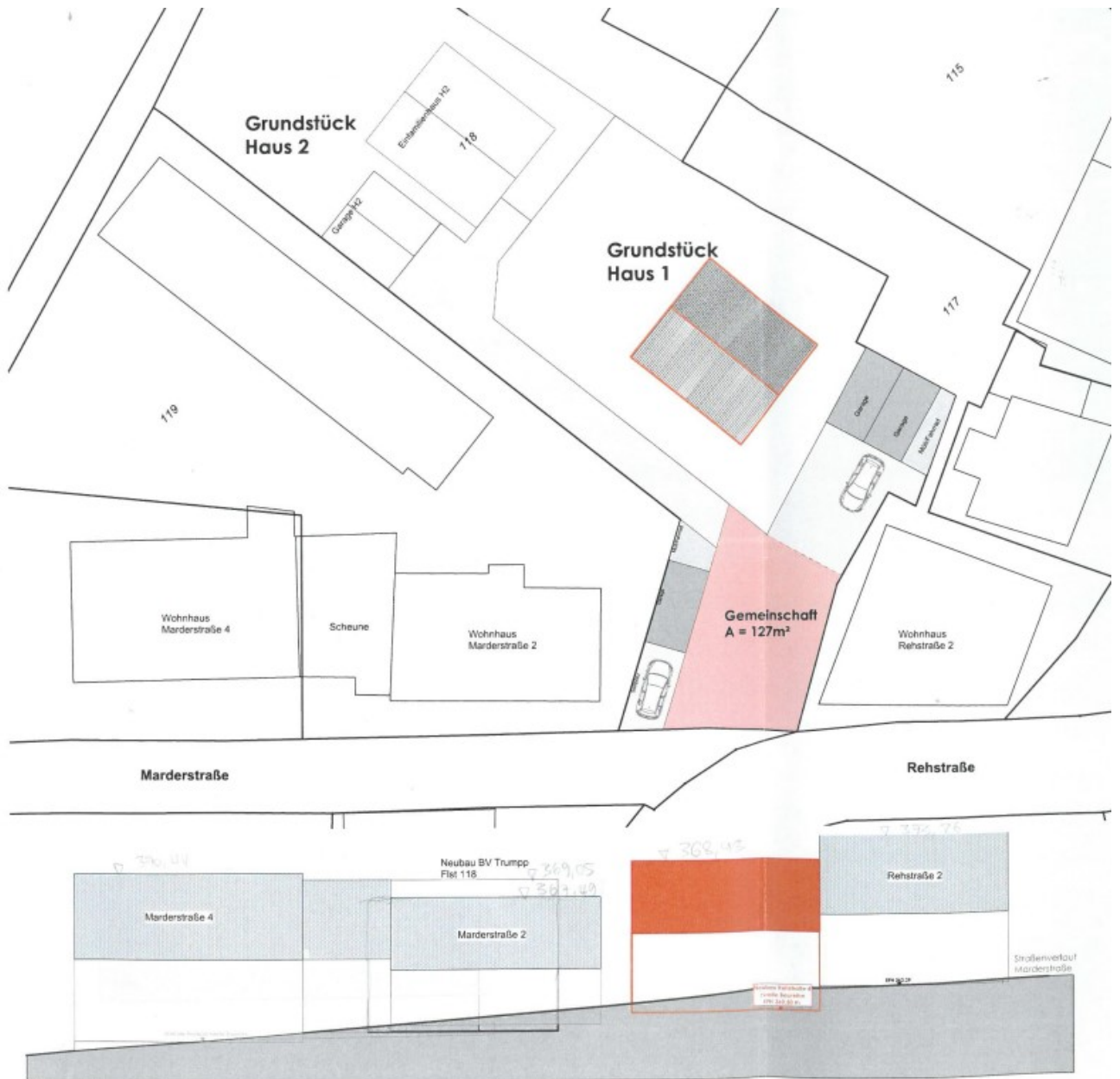
Nordansicht



Westansicht



Hochwassergefahrenbereich



Straßenabwicklung

Verteiler:

1 x Bauakte „Rehstraße 4“