

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/150/2019	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 17.09.2019	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Stellplätzen auf dem Grundstück Im Gaiern 17, Flst. 362 in Rettersburg

Die Antragsteller möchten auf dem Grundstück Im Gaiern 17 in Rettersburg ein Einfamilienhaus auf einer Grundfläche von 13 m x 10 m mit zwei Stellplätzen errichten. Das Wohnhaus soll zwei Vollgeschosse und ein Zeltdach mit einer Dachneigung von 22° erhalten. Die Traufhöhe soll dabei ca. 6,20 m und die Firsthöhe ca. 8,20 m betragen. Im Nordwesten des Gebäudes sollen ein Erker und ein darüber liegender Balkon im Obergeschoss entstehen. Anschließend an das Zeltdach ist ein Satteldach mit einem kleinen Walmdach geplant, welches den Balkon überdeckt. Dieses sowie die Eingangsüberdachung auf der Ostseite des Gebäudes weisen ebenfalls eine Dachneigung von 22° auf. Des Weiteren ist auf der Nordwestseite nördlich des Erkers eine Terrasse mit rund 15 m² angedacht.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Linsenhofstraße-Im Gaiern“ aus dem Jahre 1998. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht eingehalten, da das Baufenster im Nordwesten sowohl mit dem Erker bzw. Balkon, als auch mit der Terrasse um rund 2 m überschritten wird. Die im Bebauungsplan dargestellte Pflanzgebotsfläche wird nicht überbaut, sie ist nur minimal vom Dachvorsprung überdeckt.

Bei einem einfachen Bebauungsplan fehlen die notwendigen Voraussetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan. Das heißt, dass unter anderem keine Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche geschlossen worden sind. Die Beurteilung eines Vorhabens erfolgt diesbezüglich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) und muss sich somit an der vorhandenen Umgebungsbebauung orientieren. Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben u.a. dann genehmigungsfähig, wenn die Erschließung gesichert ist, es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Bezüglich der Überschreitung des Baufensters ist mit dem Gebäude Im Gaiern 19 ein Präzedenzfall vorhanden, da auch hier das Baufenster im Westen mit dem Balkon geringfügig überschritten wird.

Die Einfügung in die nähere Umgebung ist auch Sicht der Verwaltung gegeben. Zum einen

besitzt das Gebäude Linsenhofstraße 16, welches sich südlich des Vorhabens befindet, ebenfalls ein Zeltdach mit 30° Neigung. Zum anderen passt sich das Vorhaben auch von der Höhe her der Umgebungsbebauung an. Der First des geplanten Gebäudes befindet sich zwar ca. 0,8 m bzw. ca. 1,80 m über denen der Gebäude Im Gaiern 15 bzw. 11, welche in den Ansichten dargestellt sind. Er liegt jedoch immer noch rund 1,40 m unter dem First des Gebäudes Im Gaiern 19. Auf eine separate Straßenabwicklung wurde verzichtet.

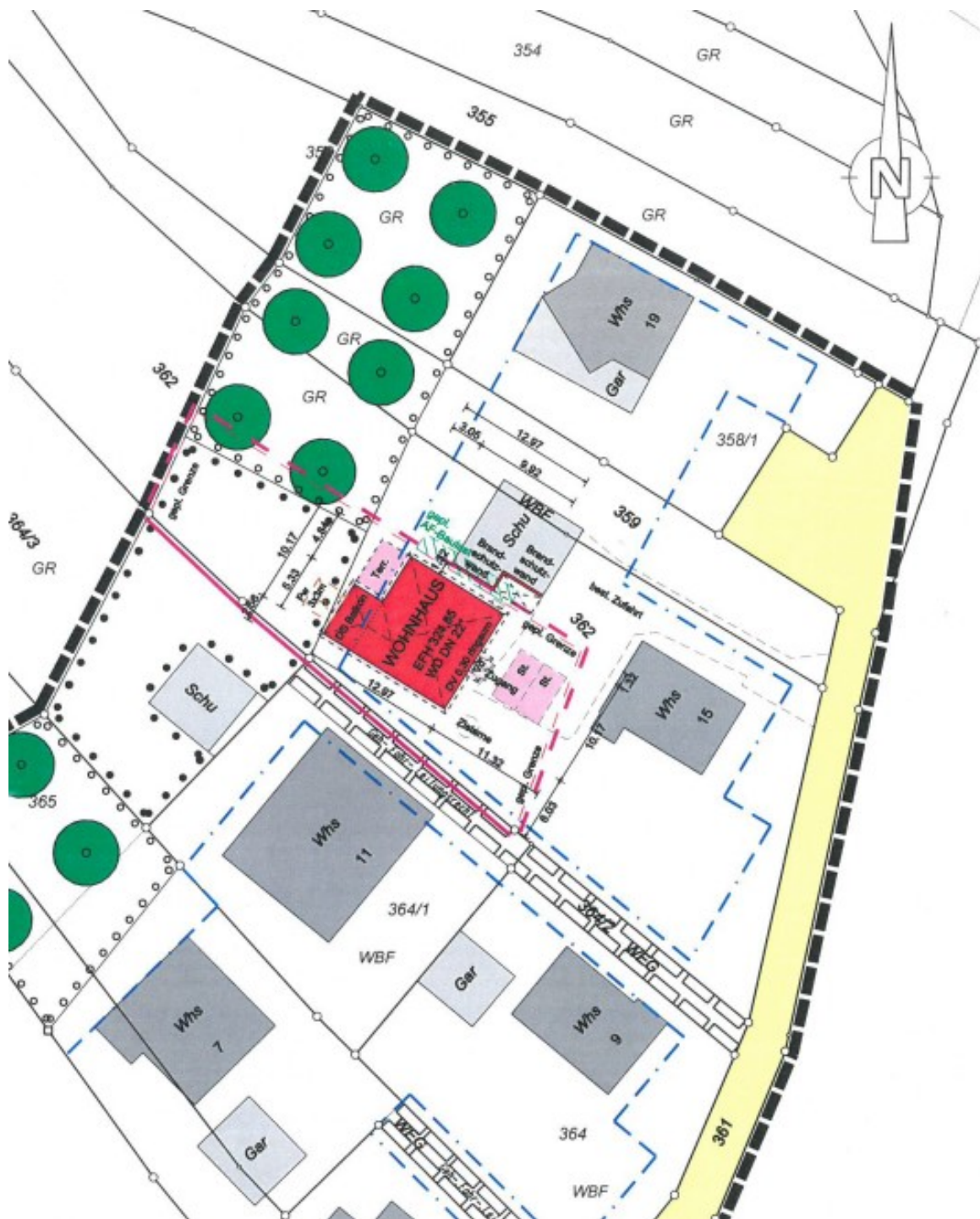
Vor diesem Hintergrund hat die Verwaltung keine Bedenken gegen das Vorhaben und empfiehlt dem Bau- und Umweltausschuss das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

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

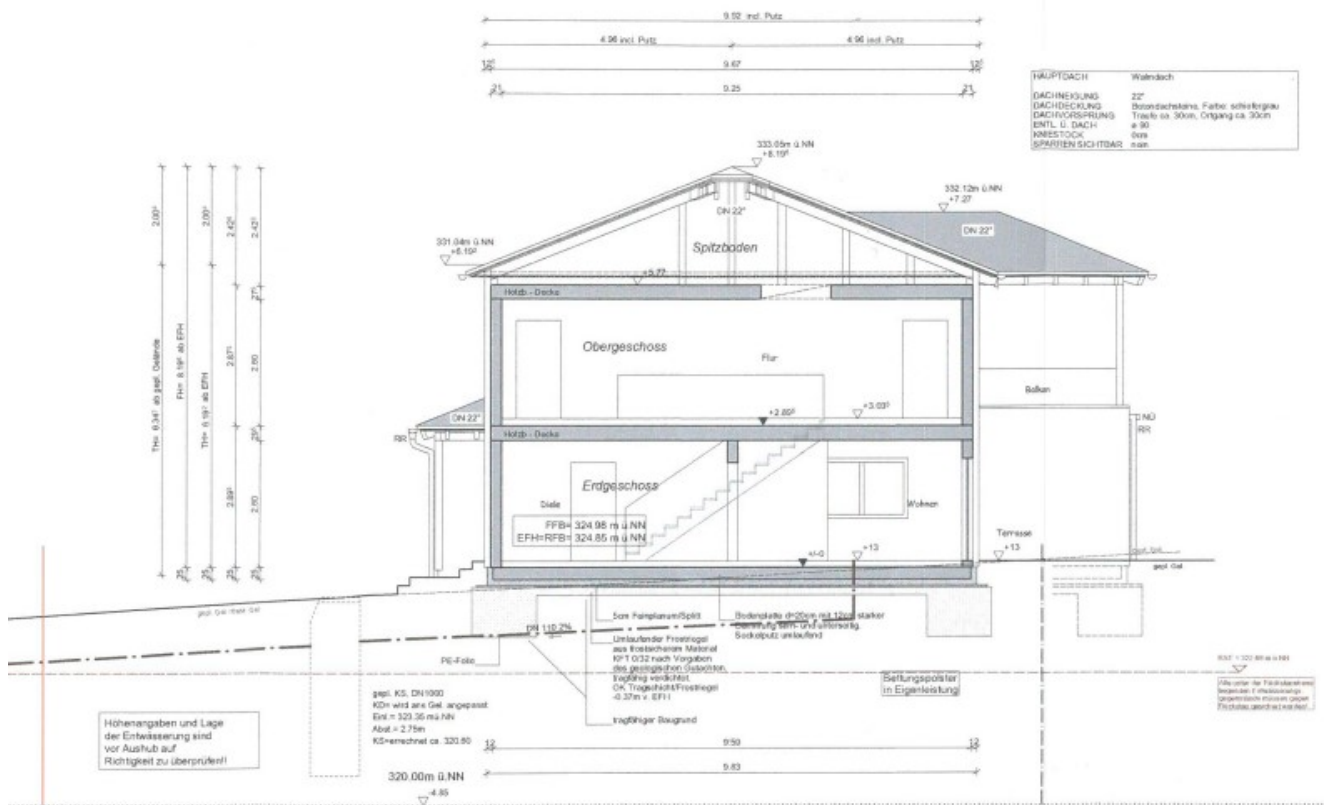
- 1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 Abs.1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie § 34 Abs. 1 BauGB wird mit der Maßgabe erteilt, dass**
 - **auf dem Grundstück zwei Bäume als Ausgleich für die Inanspruchnahme von nicht überbaubarer Grundstücksfläche gepflanzt werden**
 - **und die Stellplätze mit wasserdurchlässigem Material angelegt werden.**

- 2. Die dezentrale Niederschlagsentwässerung ist vorzusehen.**

- 3. Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**



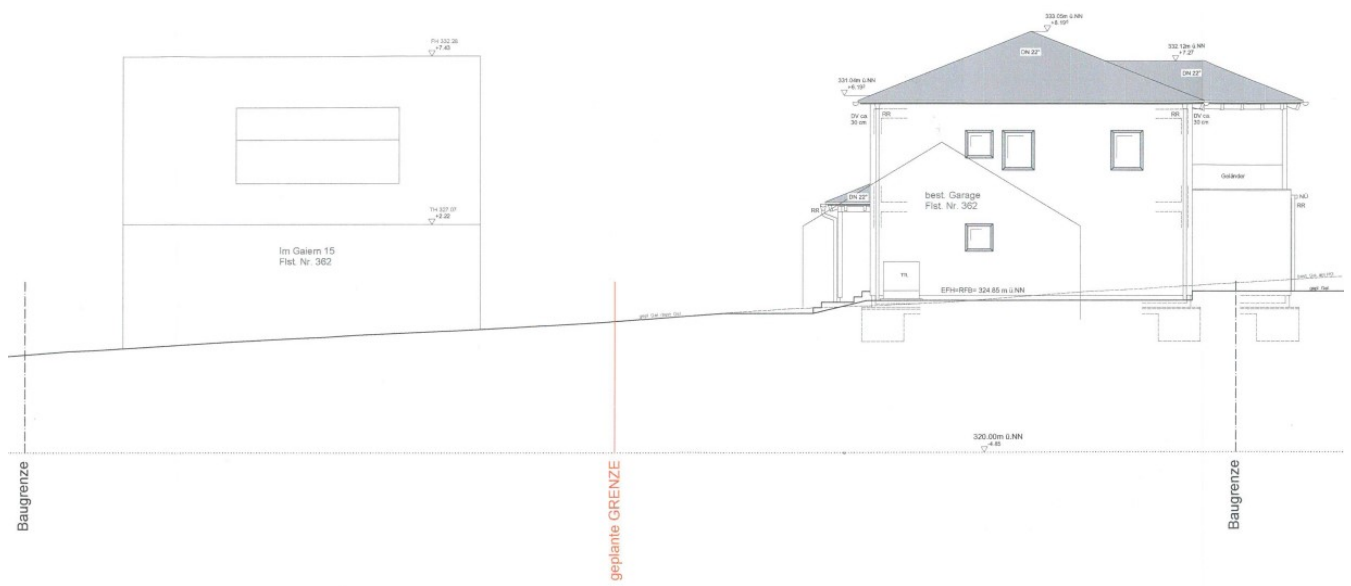
Lageplan



geplante GRENZE

Baugrenze

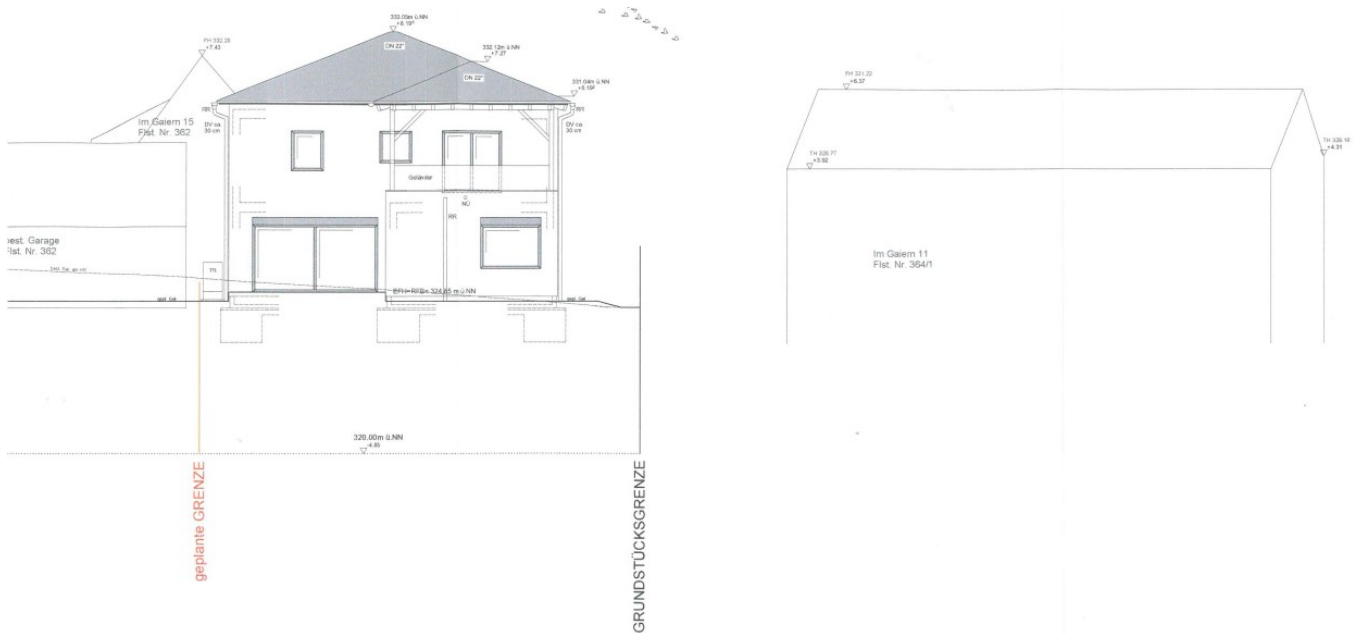
Schnitt



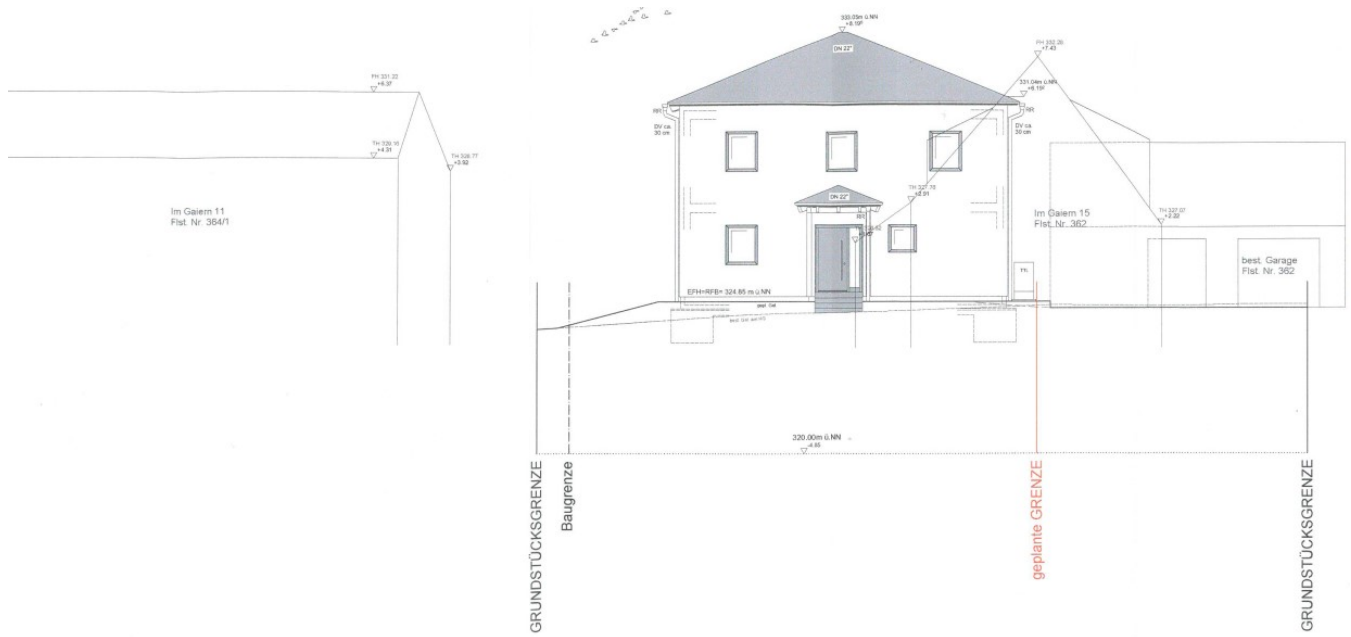
Nordansicht



Südansicht



Westansicht



Ostansicht

Verteiler:

1 x Bauakte „Im Gaiern 17“