

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/154/2019	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 17.09.2019	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



## **Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Schuppenabbruch und Wohnhausumbau auf dem Grundstück Adlerstraße 12, Flst.Nr. 4 und 3/1 in Bretzenacker**

Das Bestandsgebäude besteht aus einer Scheune, einer Wohnung und einem nördlich angrenzenden Schuppen. Dieser soll im Rahmen des Umbaus des Hauptgebäudes teilweise abgebrochen und durch einen Anbau mit einer Grundfläche von ca. 21 m<sup>2</sup> ersetzt werden. Der Anbau soll mit einem extensiv begrünten Flachdach ausgeführt werden und weist eine Höhe von knapp 4 m auf, also um ca. 1,50 m höher als der ursprüngliche Schuppen. Im Hauptgebäude soll eine zusätzliche Wohnung eingebaut werden, wodurch die Scheune entfällt. Die beiden Wohnungen befinden sich durch die neue Raumaufteilung somit im Erdgeschoss und Obergeschoss. Im Untergeschoss sind u.a. zwei Garagen vorhanden.

Die Baufläche liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Beurteilung erfolgt daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), da sie dem nicht überplanten Innenbereich von Bretzenacker 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 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 wird.

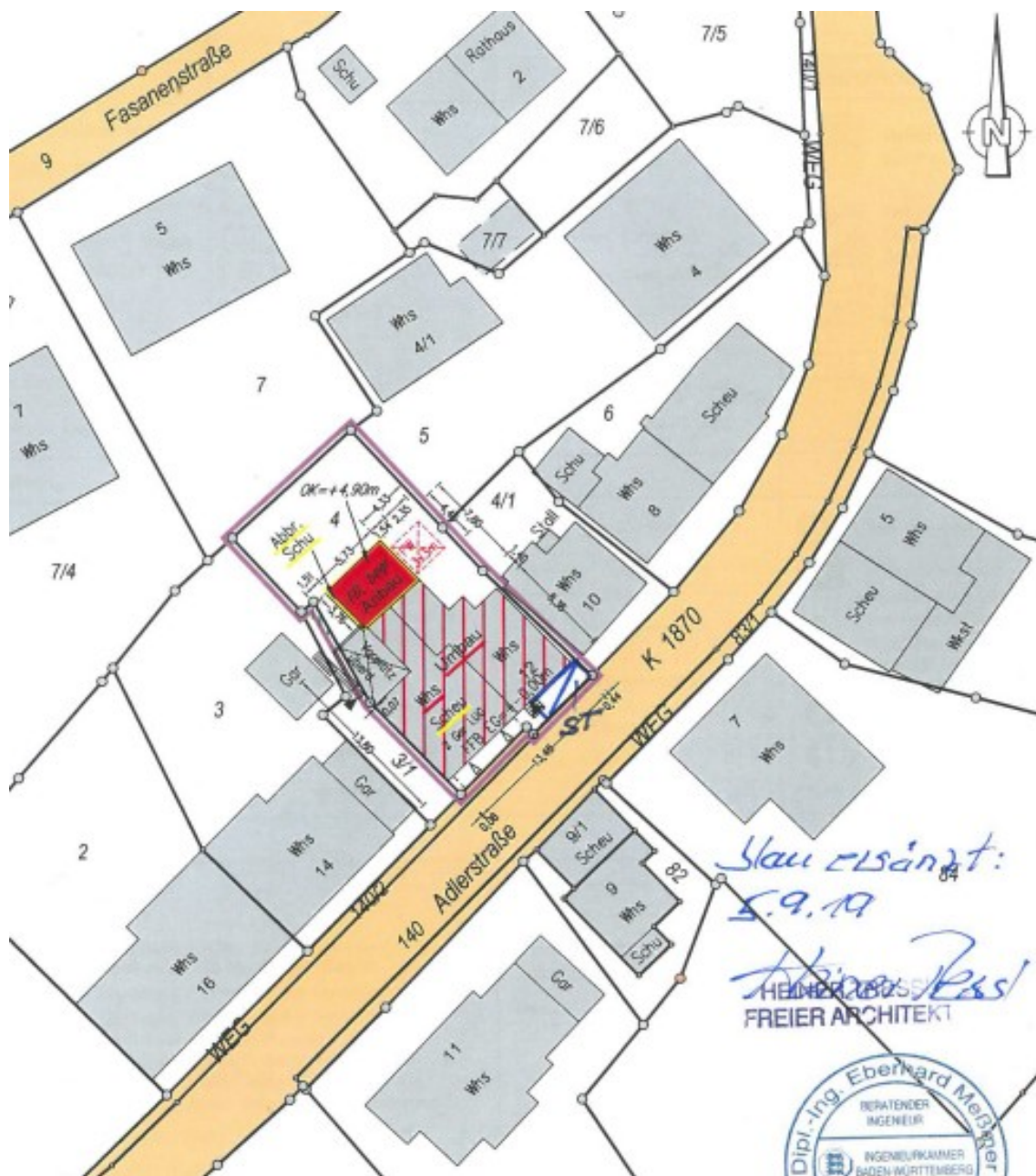
Da das Gebäude bis auf den Anbau äußerlich nicht verändert wird, bleibt die Einfügung in das Ortsbild bestehen. Auch im Hinblick auf den Einbau der zusätzlichen Wohnung fügt sich das Vorhaben nach Art der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein.

Gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung aus dem Jahr 1996 sind pro Wohnung mit einer Wohnfläche über 40 m<sup>2</sup> 1,5 Stellplätze erforderlich. Durch den Einbau einer zusätzlichen Wohnung sind demnach drei Stellplätze notwendig. Durch die zwei Garagen im Untergeschoss und den geplanten Stellplatz vor dem Gebäude entlang der Adlerstraße ist die Stellplatzsatzung eingehalten.

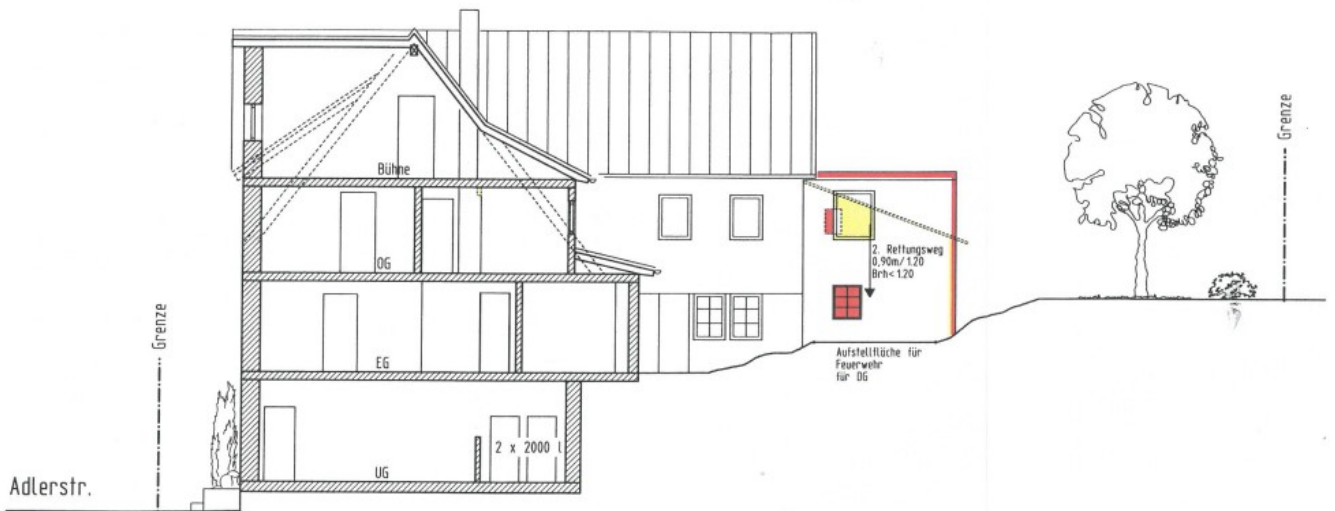
Die Verwaltung empfiehlt dem Bau- und Umweltausschuss das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag zu erteilen.

## Beschlussvorschlag:

1. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB wird erteilt.
2. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Berglen, rechtsverbindlich seit 05.12.1996, ist zu beachten.
3. Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an die Baugrundstücke zu.



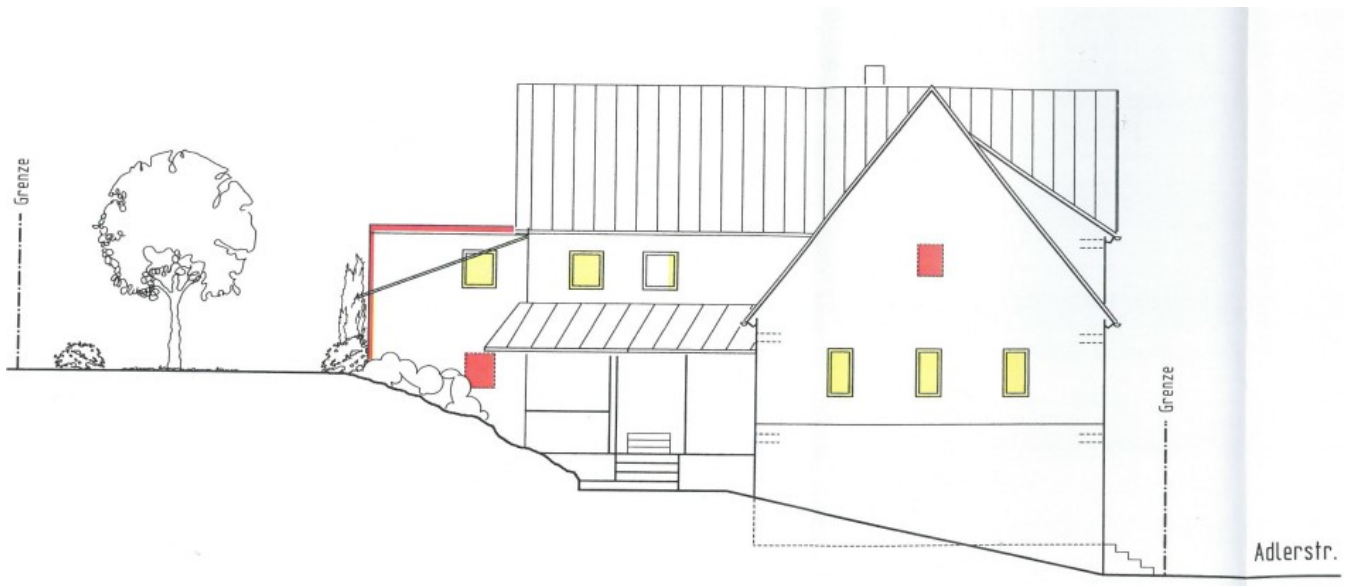
Lageplan



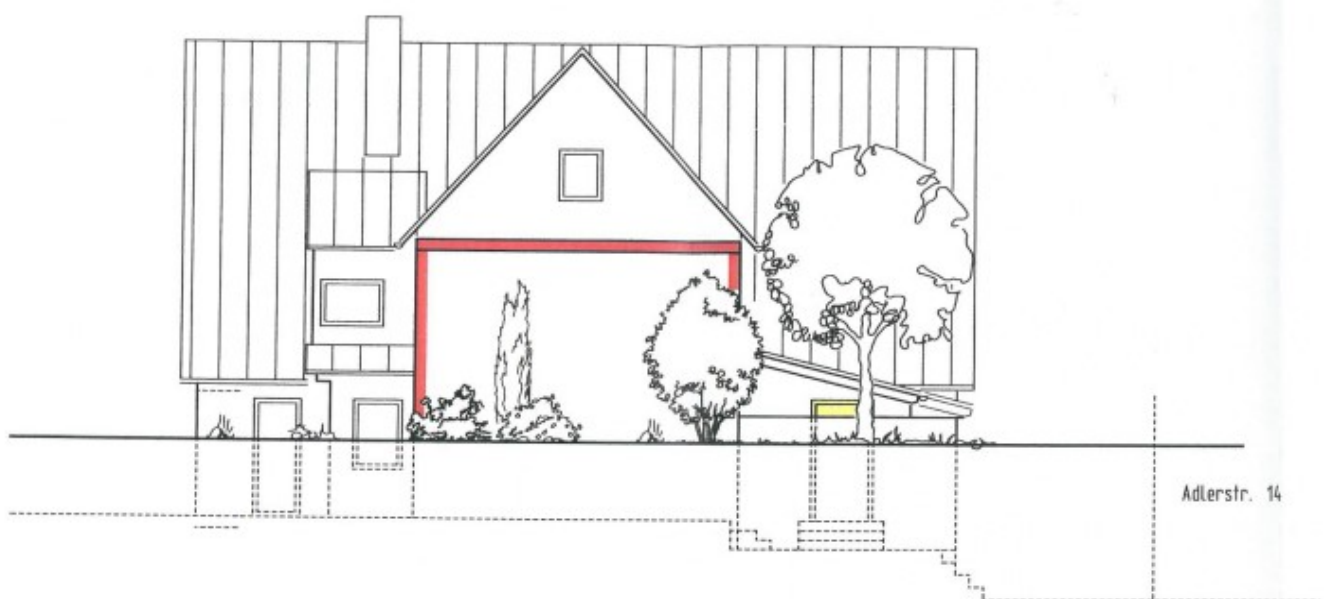
Schnitt und Nordostansicht



Südostansicht



Südwestansicht



Nordwestansicht

Verteiler:

1 x Bauakte „Adlerstraße 12“