

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/160/2020	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 11.02.2020	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Schuppen auf dem Grundstück Tulpenstraße 3/1, Flst.Nr. 22/1 in Öschelbronn

Die Antragsteller planen auf dem Flst.Nr. 22/1 in Öschelbronn den Neubau eines Einfamilienwohnhauses. Die Traufhöhe soll dabei ca. 3,30 m und die Firsthöhe ca. 6 m betragen. Geplant sind ein Untergeschoss, Erdgeschoss und ein Spitzboden mit einem Satteldach von 22°. Südlich des Wohnhauses ist eine rund 27 m² große Terrasse auf der Höhe des Erdgeschosses vorgesehen. Damit die Terrasse eben ist, sind westlich und südlich des Gebäudes aufgrund des nach Süden abfallenden Geländes Stützmauern erforderlich. Die Höhen der Stützmauern betragen im Westen knapp 2 m bzw. 1,50 m und im Süden ca. 2 m bzw. 3 m. Das Untergeschoss liegt somit auf der Südseite frei. Vom Abstellraum im Keller kann dadurch nach draußen gelangt werden.

Im Südwesten des Grundstücks ist der Abbruch des bestehenden Schuppens mit einem anschließenden Neubau auf einer Grundfläche von 25 m² und einer Höhe von ca. 2,30 m angedacht.

Der Stellplatzschlüssel der Gemeinde Berglen ist eingehalten. Für das Einfamilienhaus sind zwei Stellplätze erforderlich. Diese werden mit einer Grenzgarage im Norden des Grundstücks, welche die zulässigen Maße für Grenzbauten einhält, sowie einem danebenliegenden Stellplatz gewährleistet.

Des Weiteren ist eine dezentrale Niederschlagsentwässerung entweder in Form einer Zisterne oder einer Versickerungsmulde vorgesehen. Sollte widererwartend keine dezentrale Niederschlagsentwässerung möglich sein, ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen.

Die Baufläche liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Beurteilung erfolgt daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), da sie dem nicht überplanten Innenbereich von Öschelbronn 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 BauGB dann genehmigungsfähig, wenn die Erschließung gesichert ist, es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt ist.

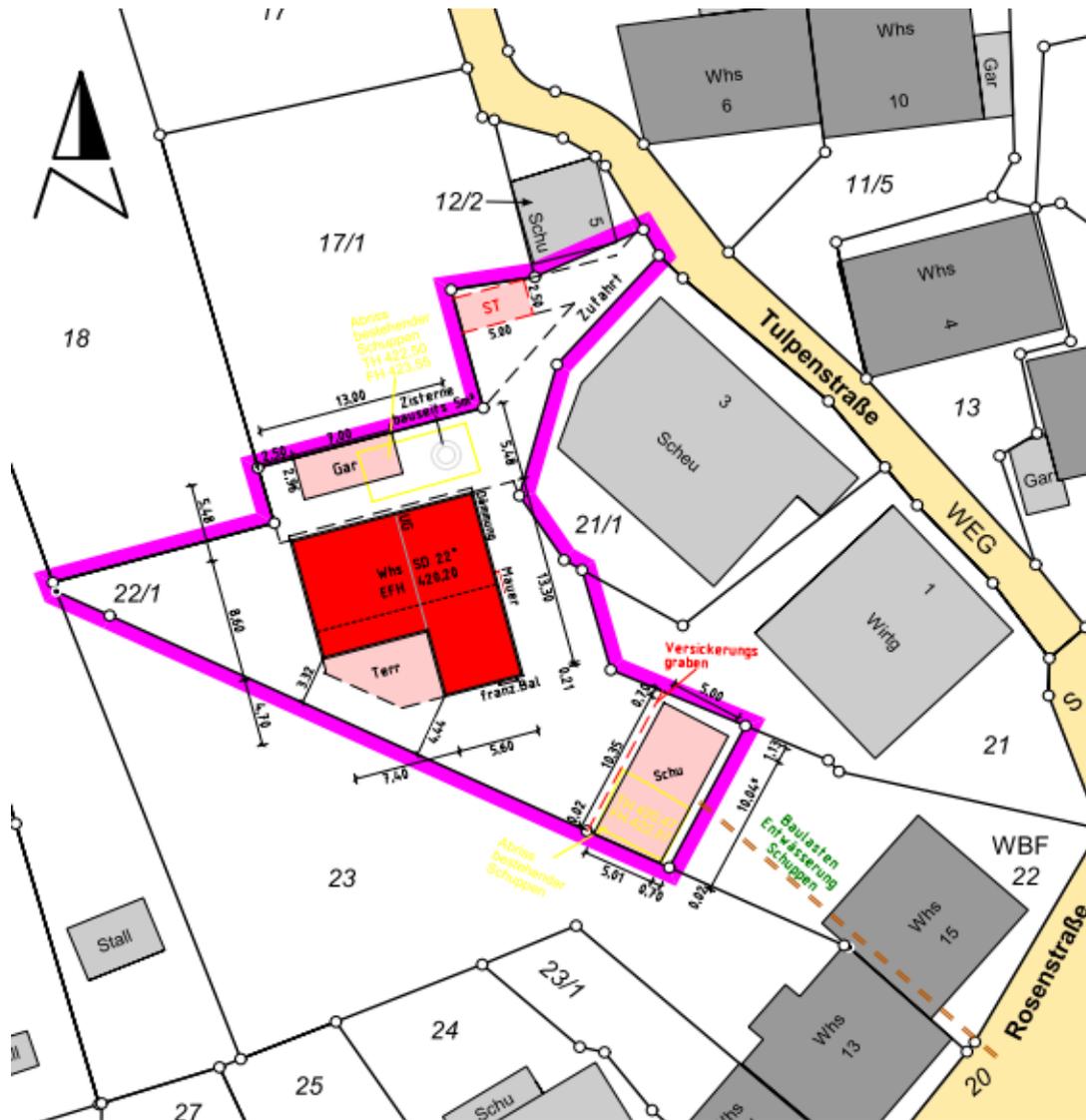
Auf eine Straßenabwicklung zur Überprüfung der Einfügung wurde in diesem Fall verzichtet, da das Gebäude im Vergleich zur Umgebungsbebauung eine sehr niedrige Firsthöhe hat. Das Gebäude Tulpenstraße 3 ist beispielsweise doppelt so hoch.

Die Zufahrt des geplanten Gebäudes ist durch eine Baulast auf dem angrenzenden Grundstück, Tulpenstraße 3, Flst.Nr. 21/1 gesichert.

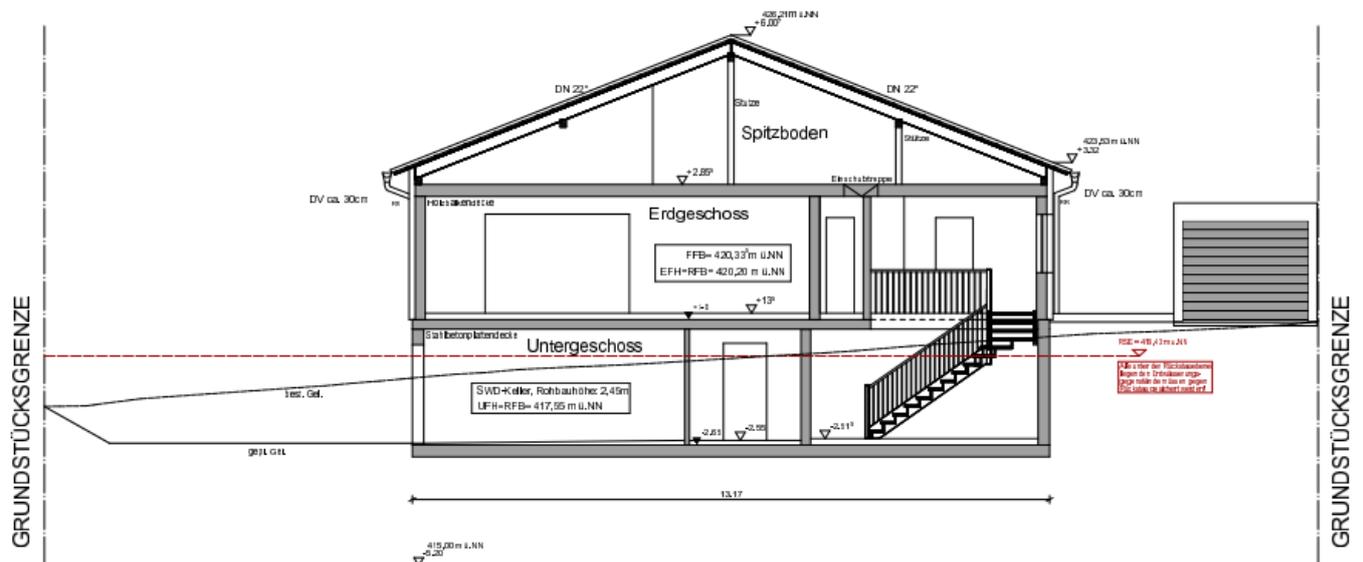
Vor diesem Hintergrund hat die Verwaltung keine Bedenken gegen das Vorhaben. Es dient der Nachverdichtung im Innenbereich und schafft neuen Wohnraum ohne dabei Flächen des Außenbereichs in Anspruch zu nehmen. Die Verwaltung empfiehlt dem Bau- und Umweltausschuss das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

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

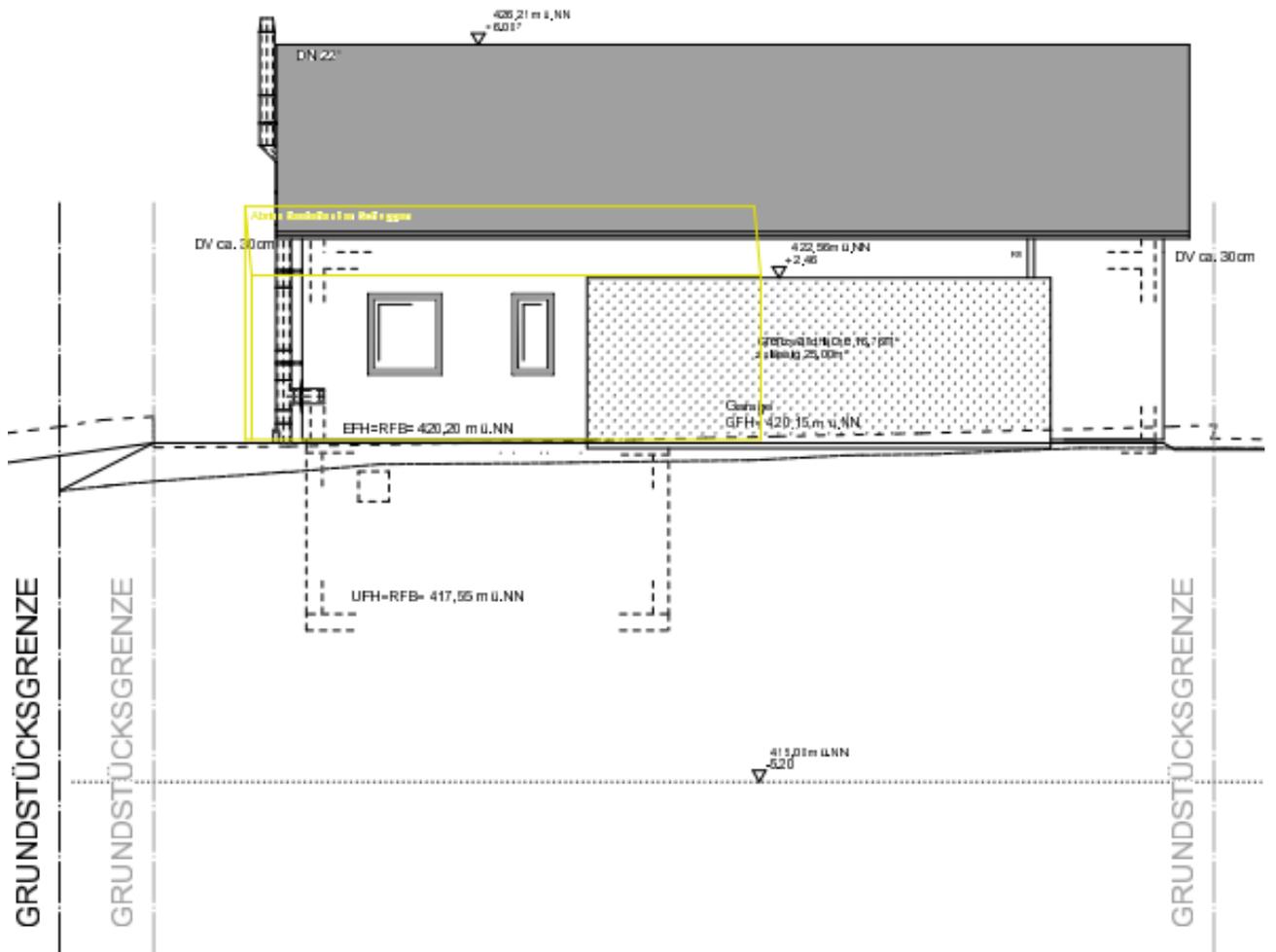
- 1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB wird mit der Maßgabe erteilt, dass**
 - eine dezentrale Niederschlagsentwässerung vorgesehen ist. Sollte dies nicht möglich sein, ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen.**
- 2. Es wird angeregt, dass das Flachdach der Garage extensiv begrünt wird.**
- 3. Die Gemeinde stimmt dem geplanten Vorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**



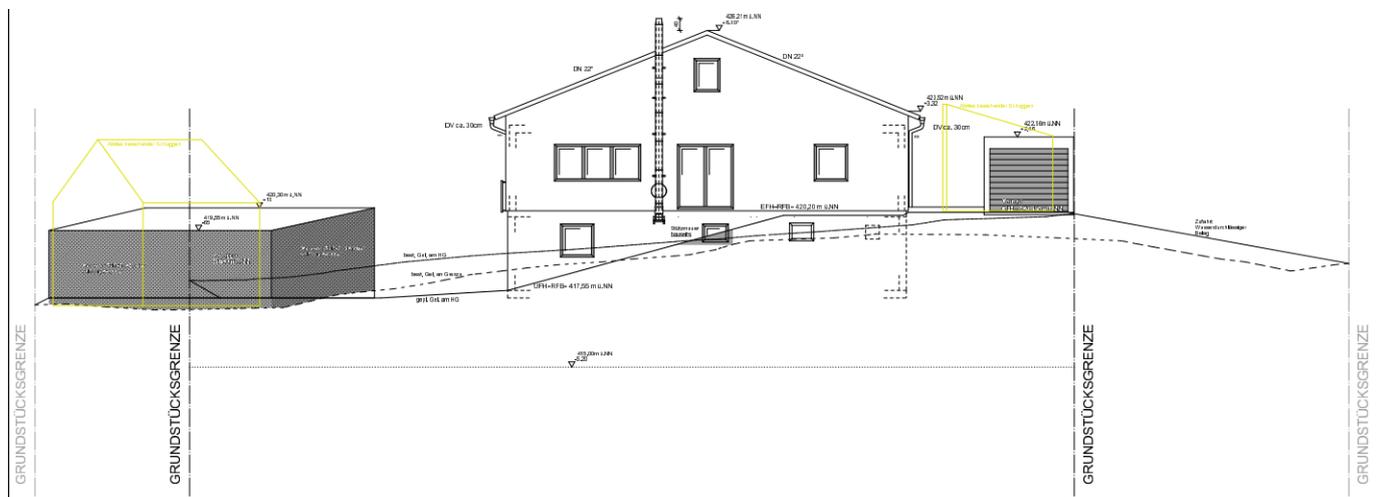
Lageplan



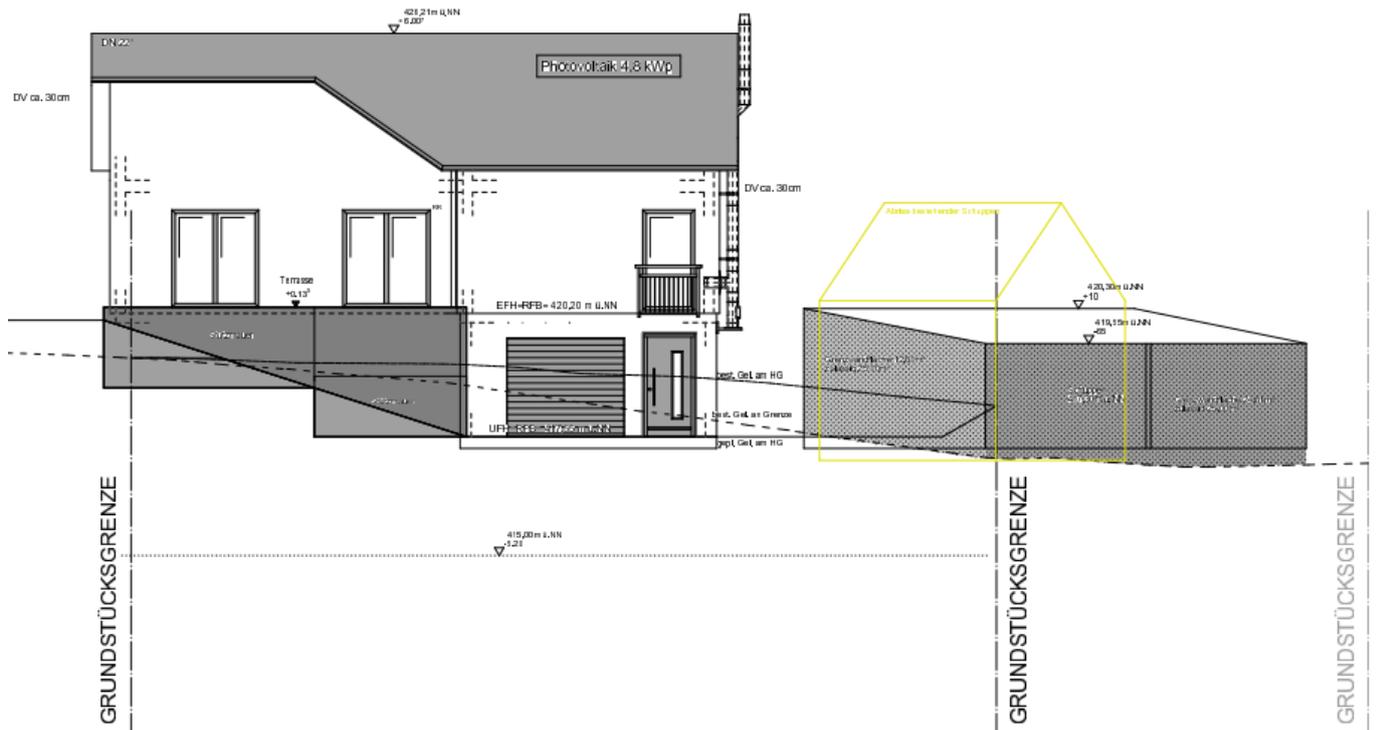
Schnitt



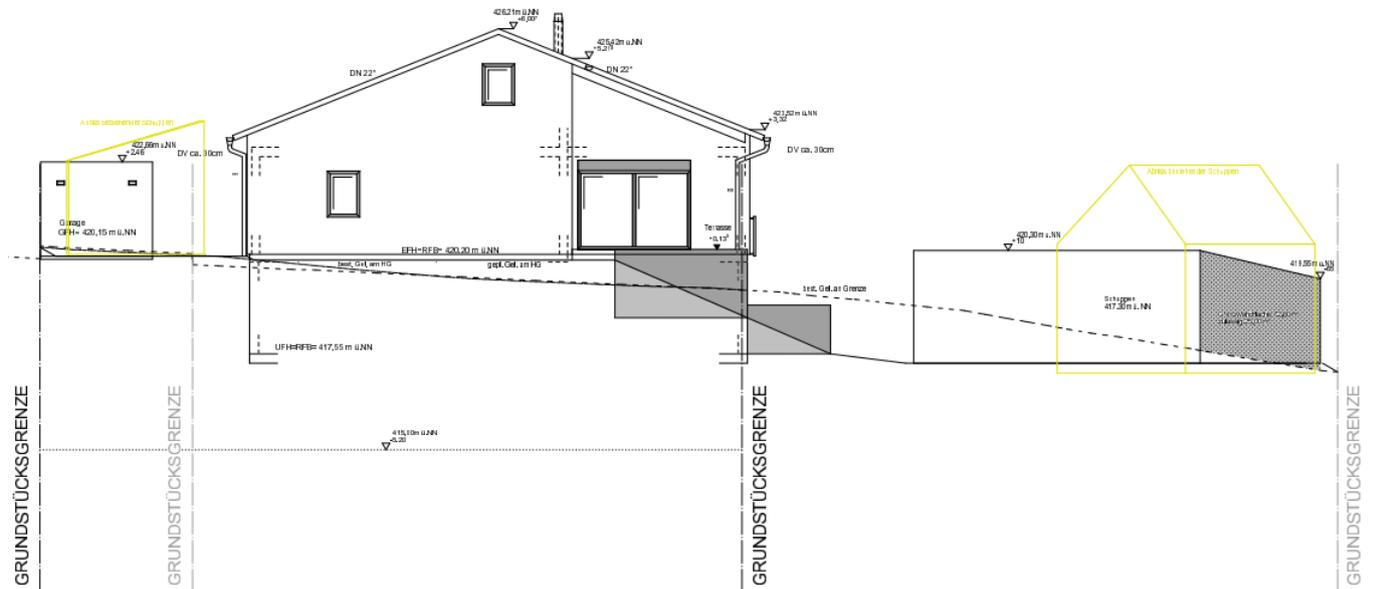
Nordansicht



Ostansicht



Südansicht



Westansicht

Verteiler:

1 x Bauakte „Tulpenstraße 3/1“