

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/162/2020	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 11.02.2020	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Zeisigstraße 9, Flst.Nr. 14/1 in Bretzenacker

Die Antragsteller planen auf dem Grundstück Zeisigstraße 9 in Bretzenacker den Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Doppelgarage im Untergeschoss, welche von der Zeisigstraße aus angefahren wird. Das Wohngebäude soll weiter mit einem Erdgeschoss und Obergeschoss sowie einem Dachgeschoss errichtet werden. Die Firsthöhe beträgt dabei rund 8,40 m (374,99 ü. NN) und die Traufhöhe ca. 6,40 m (373,01 ü. NN). Somit ergibt sich ein Satteldach mit einer Neigung von 21°. Der Hauszugang erfolgt über den angrenzenden Wirtschaftsweg auf Flst. 414. Im Erdgeschoss ist im Südwesten des Gebäudes eine ca. 53 m² große Terrasse angedacht, welche teilweise durch das Obergeschoss überdacht wird. Da dieser Teil westlich ca. 1 m auf einer Länge von ca. 5,50 m hervorsteht, ist er vom Satteldacht nicht bedeckt.

Im Norden und auch im Süden im Bereich der Garagenzufahrt sind zum Abfangen des Geländes abgestufte Stützmauern mit Höhen bis zu 1,50 m vorgesehen.

Der Stellplatzschlüssel der Gemeinde Berglen mit 1,5 Stellplätzen je Wohnung über 40 m² ist erfüllt. Für das Vorhaben sind zwei Stellplätze erforderlich. Diese sind bereits mit der geplanten Doppelgarage abgedeckt. Zudem soll ein weiterer Stellplatz im Norden neben dem Hauszugang errichtet werden.

Das Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Beurteilung erfolgt daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), da es teilweise dem nicht überplanten Innenbereich von Bretzenacker 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 Absatz 1 BauGB dann genehmigungsfähig, wenn die Erschließung gesichert ist, es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt ist.

Bezüglich der Einfügung in die Umgebungsbebauung hat am 16.10.2019 ein gemeinsamer Vor-Ort-Termin mit dem Baurechtsamt und der Gemeinde stattgefunden. Im Rahmen dessen wurde eine Firsthöhe für die optimale Einfügung des Vorhabens festgelegt, welche anschließend an den Architekten weitergegeben wurde. Die First- und Traufhöhe der eingereichten

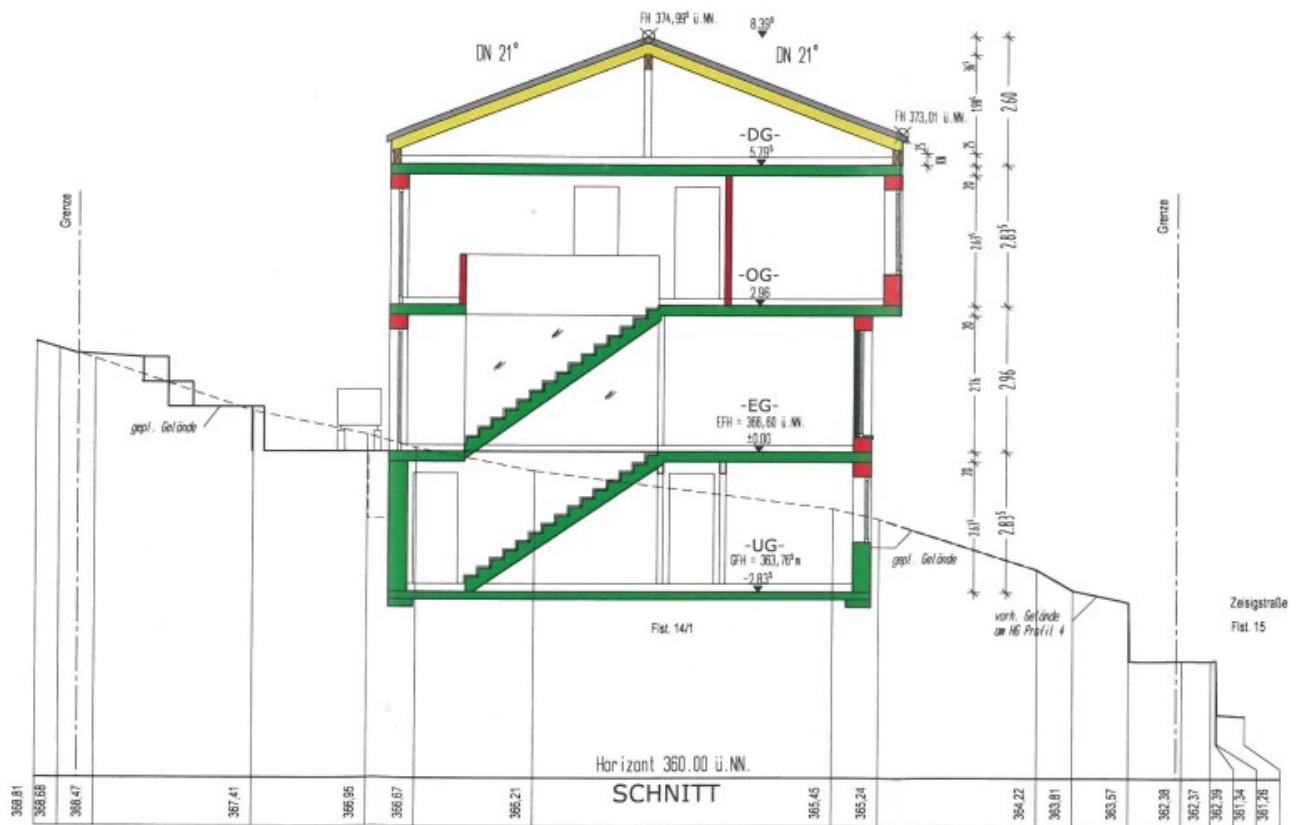
Planung stimmen jedoch nicht mit diesen überein. Nach erneuter Prüfung und Abstimmung mit dem Baurechtsamt ist eine Einfügung nur noch dann gegeben, wenn die Firsthöhe um 0,70 m reduziert wird. Dementsprechend wäre dann eine Firsthöhe von 374,29 ü. NN erreicht. Dies entspricht einer Mehrhöhe von ca. 1,50 m gegenüber der festgelegten Höhe beim Ortstermin.

Sollte die Planung dahingehend allerdings nicht geändert werden, ist sowohl aus Sicht des Landratsamts, als auch aus Sicht der Verwaltung keine Einfügung gemäß § 34 BauGB gegeben, da das Gebäude – auch wegen des im Süden freiliegenden Untergeschosses – zu mächtig erscheint (siehe Straßenabwicklung).

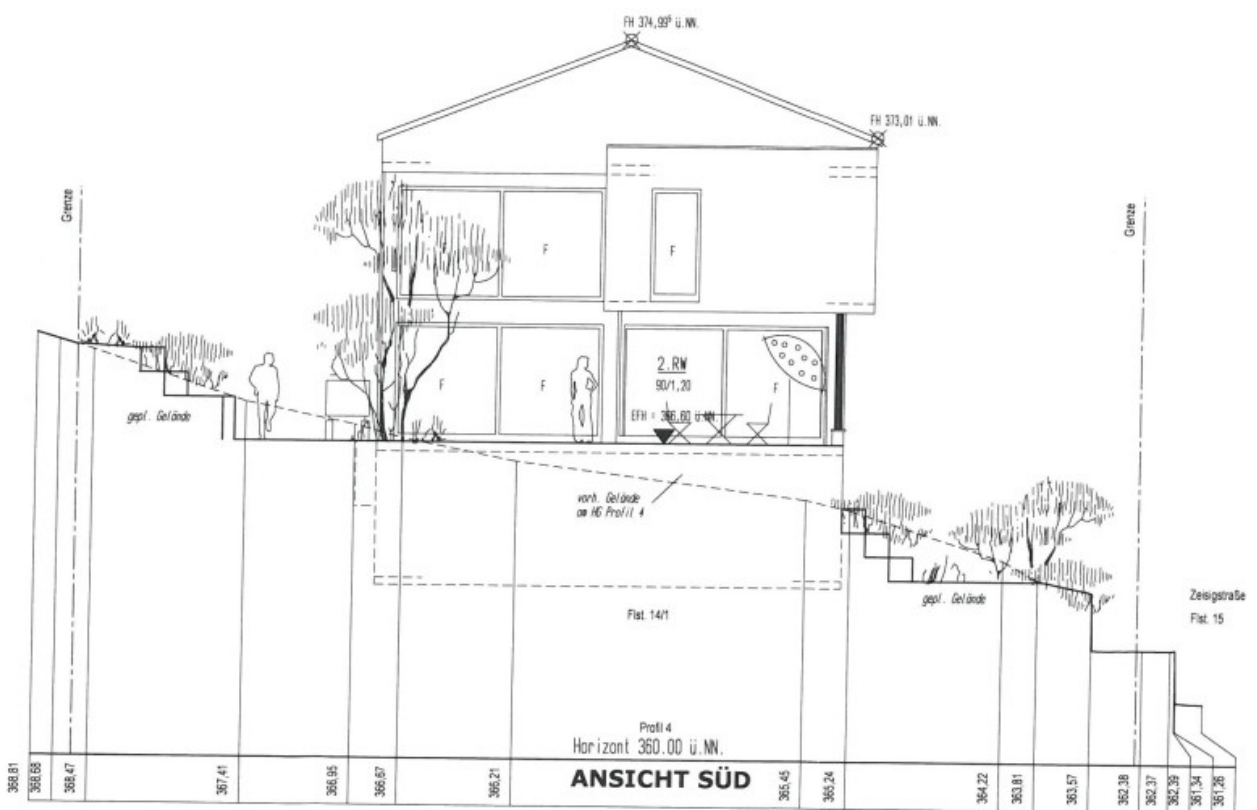
Die Verwaltung empfiehlt dem Bau- und Umweltausschuss vor diesem Hintergrund den folgenden Beschlussvorschlag:

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

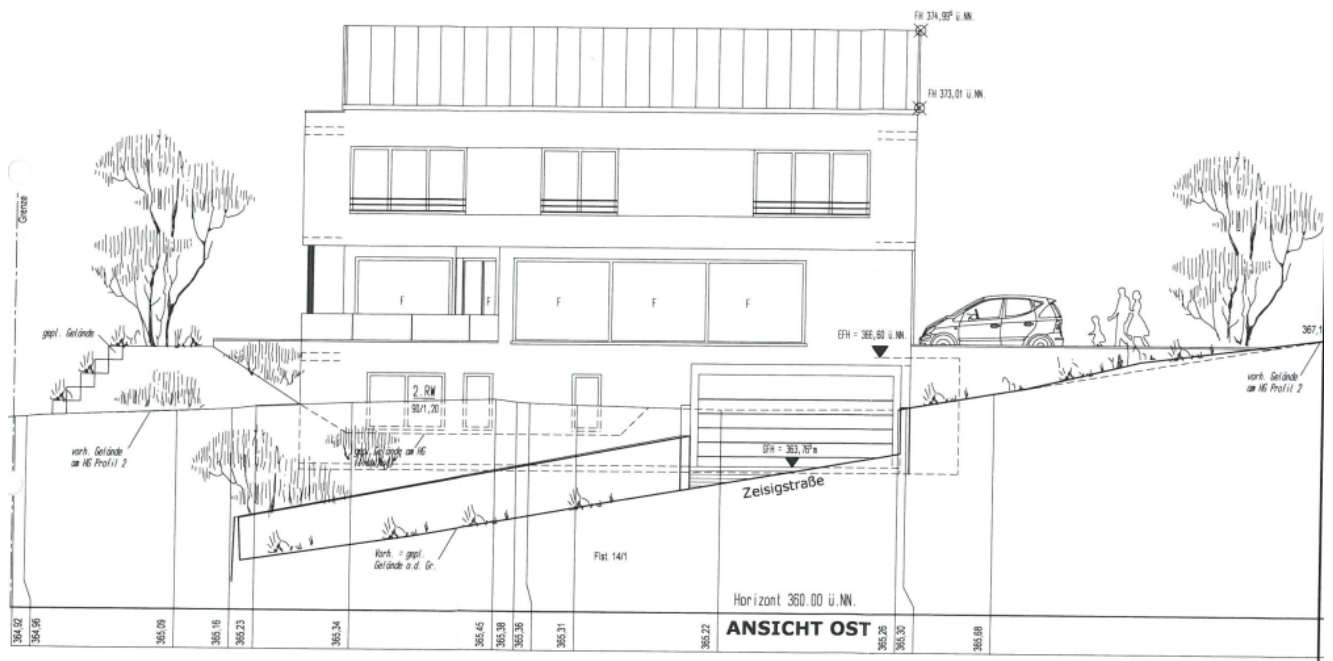
- 1. Das gemeindliche Einvernehmen wird gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB mit der Maßgabe erteilt, dass**
 - **die Firsthöhe des Wohngebäudes im Vergleich zur vorliegenden Planung so reduziert wird, dass eine Einfügung gegeben ist.**
 - **eine dezentrale Niederschlagsentwässerung vorgesehen wird. Sollte diese nicht möglich sein, ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen.**
 - **der Stellplatz und der Hauszugang aus wasserdurchlässigem Material hergestellt werden. Ferner ist durch bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser auf die öffentliche Verkehrsfläche gelangt.**
- 2. Die Gemeinde stimmt dem geänderten Vorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**
- 3. Die Gemeinde Berglen weist darauf hin, dass es sich beim Flst. 414 um einen Wirtschaftsweg handelt, auf welchem kein Winterdienst und keine weitergehenden Unterhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden.**



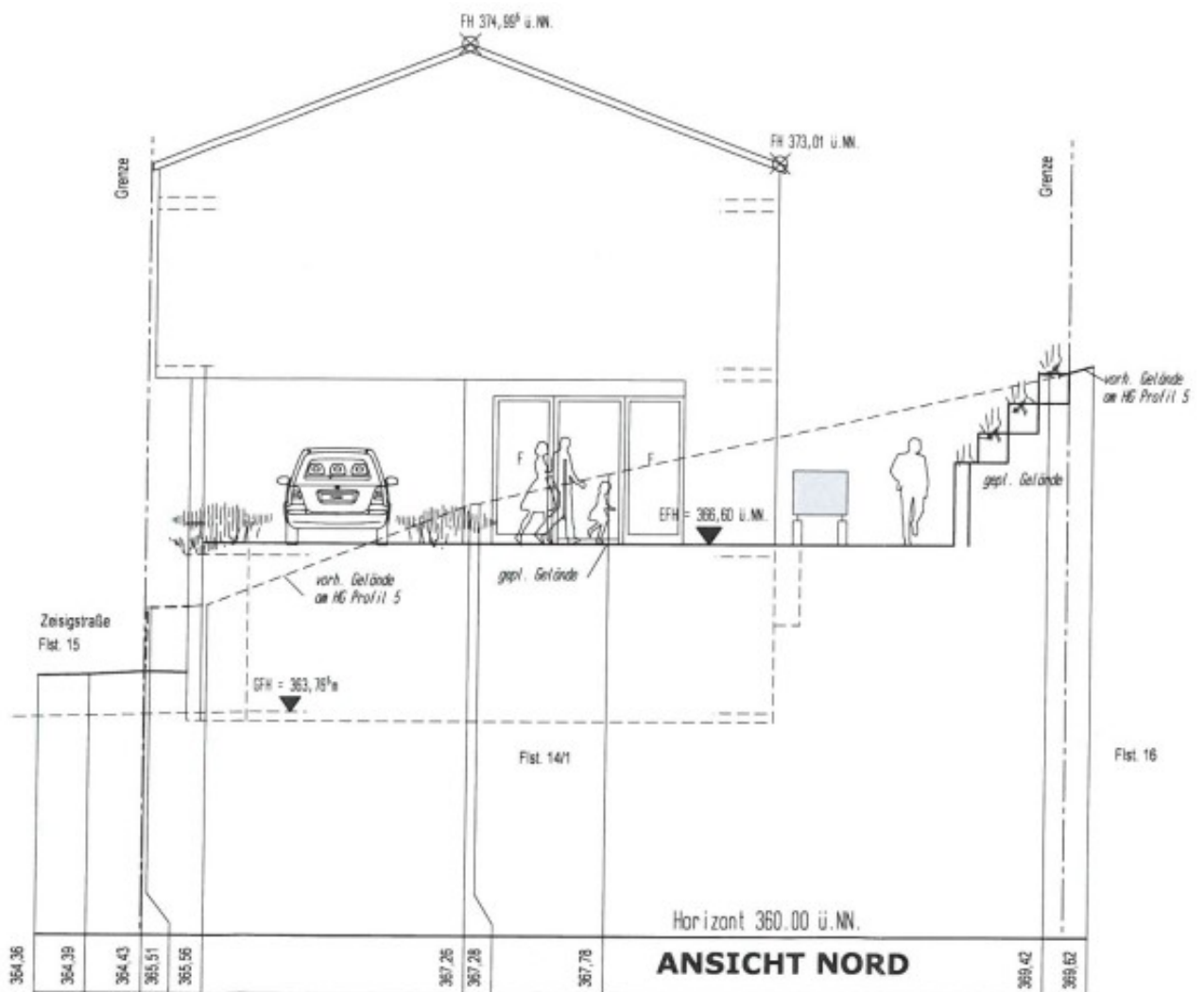
Schnitt



Südansicht



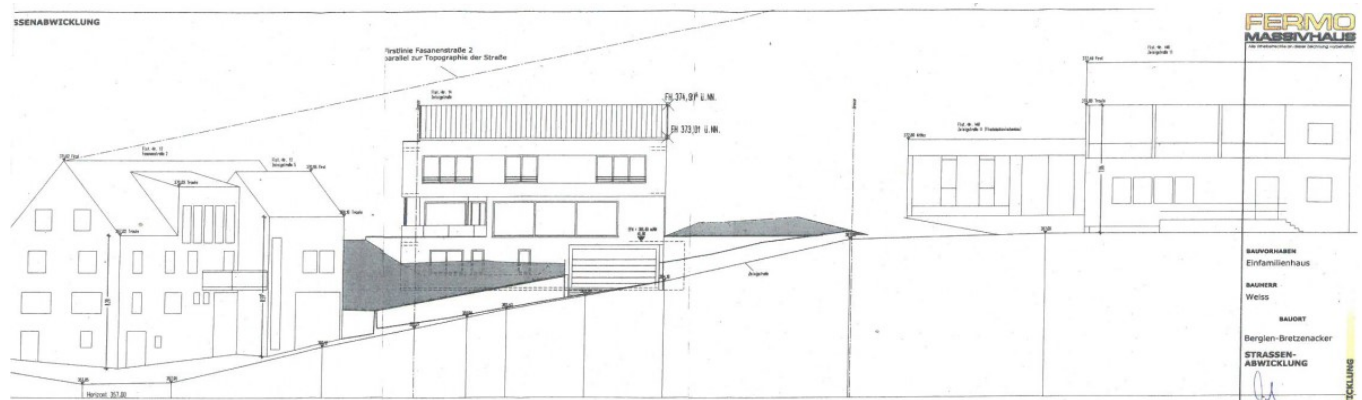
Ostansicht



Nordansicht



Westansicht



Straßenabwicklung

Verteiler:

1 x Bauakte „Zeisigstraße 9“