

Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf dem Grundstück Narzissenstraße 2/1, Flst.Nr. 1084/7 im Stöckenhof

Die Antragsteller planen auf dem Flst.Nr. 1084/7 im Stöckenhof den Neubau eines Einfamilienwohnhauses. Die Traufhöhe soll dabei ca. 5,86 m und die Firsthöhe ca. 8,53 m betragen. Geplant sind ein Erd- und Obergeschoss sowie ein Spitzboden. Über den nördlichen gelegenen Räumen im Erdgeschoss soll eine rund 12 m² große Terrasse im Obergeschoss errichtet werden. Südlich und westlich des Wohnhauses sind im Erdgeschoss ebenfalls zwei Terrassen mit einer Größe von jeweils rund 7 m² geplant.

Der südliche Teil des Wohngebäudes erhält ein Satteldach mit einer Neigung von 35°. Die Planung sieht auf der Westseite eine versetzte Bauweise vor. Dadurch entsteht im Erdgeschoss ein Vorbau auf einer Grundfläche von ca. 7 m²

Gemäß dem Stellplatzschlüssel der Gemeinde Berglen sind für das Einfamilienwohnhaus zwei Stellplätze erforderlich. Die aktuelle Planung weist im nördlichen Teil des Grundstücks einen ca. 20 m² großen Carport aus, welcher sich über die komplette Grundstücksbreite erstreckt. Zurzeit wird von der Planerin geprüft, ob diese Fläche für zwei Stellplätze ausreichend ist. Sollte dies nicht der Fall sein, wird ein weiterer Stellplatz auf dem Grundstück ausgewiesen.

Des Weiteren sollte eine dezentrale Niederschlagsentwässerung vorgesehen werden. Sollte diese nicht möglich sein, ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen.

Die Zufahrt erfolgt teilweise über das Gemeindegrundstück Flst.Nr. 1084/8 (Wasserhochbehälter), da die Breite des Baugrundstücks entlang der Narzissenstraße nur ca. 1,70 m beträgt. Zur Sicherung des Überfahrtsrechts soll eine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen werden.

Das Baugrundstück wird gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt, da lediglich im Jahr 1964 die Baulinie für das jetzige Grundstück Narzissenstraße 2, Flst.Nr. 1084/1 festgesetzt wurde. Örtliche Bauvorschriften, wie sie üblicherweise in Bebauungsplänen enthalten sind, existieren hier deshalb nicht. Ein Vorhaben muss sich mangels dieser konkretisierenden Regelungen und Bestimmungen 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.

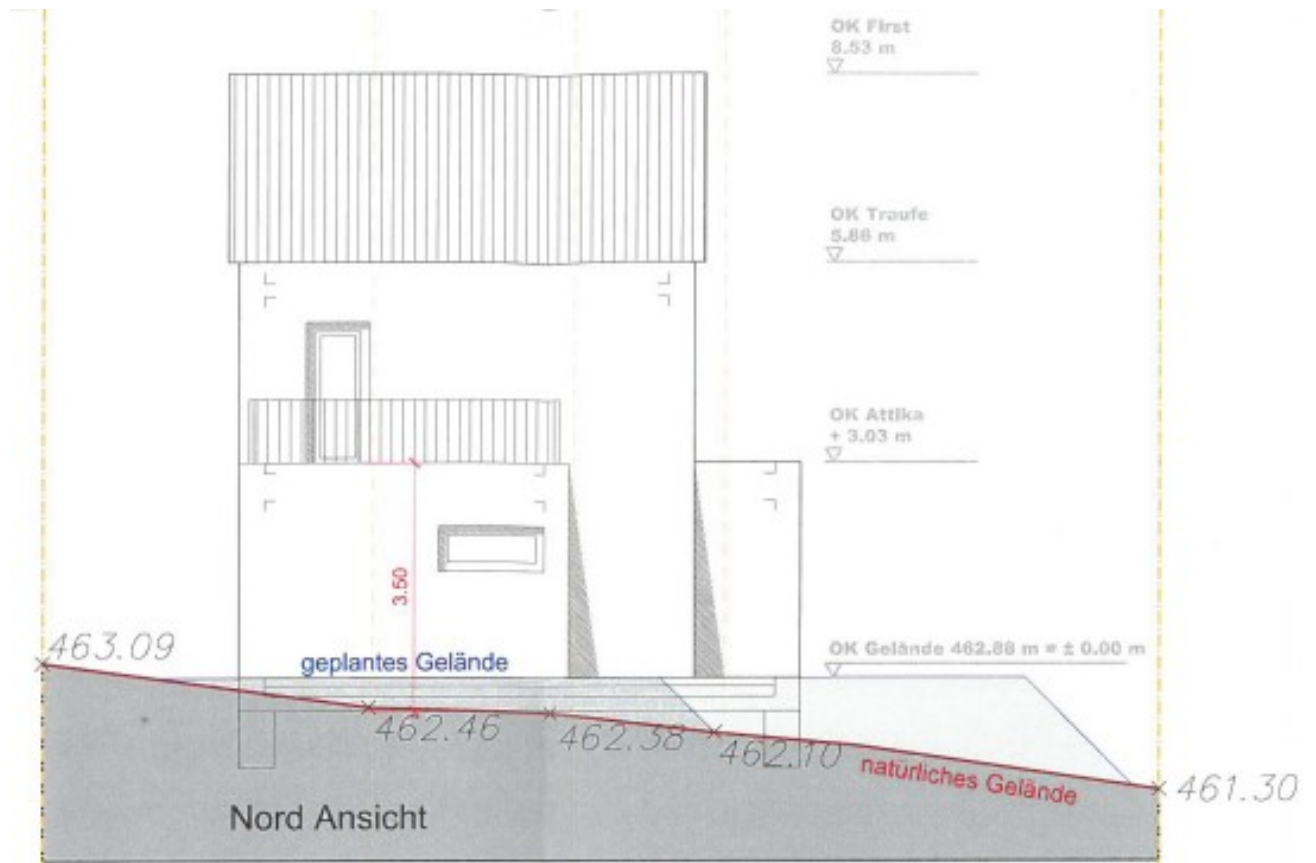
In den aktuellen Planunterlagen ist bisher nur das Nachbargebäude Narzissenstraße 2 dargestellt. Allein dadurch wird jedoch bereits ersichtlich, dass sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt. Das Gebäude Narzissenstraße 2 weist eine Firsthöhe von ca. 9 m und eine Traufhöhe von 6 m auf und ist somit höher als das geplante Einfamilienwohnhaus. Das südwestliche Gebäude Dahlienstraße 4 wird allerdings noch zusätzlich in den Planunterlagen dargestellt, um eine bessere Übersicht der Einfügung zu erhalten.

Die nachgereichten Planunterlagen werden dem Bau- und Umweltausschuss in der Sitzung am 05.05.2020 vorgelegt.

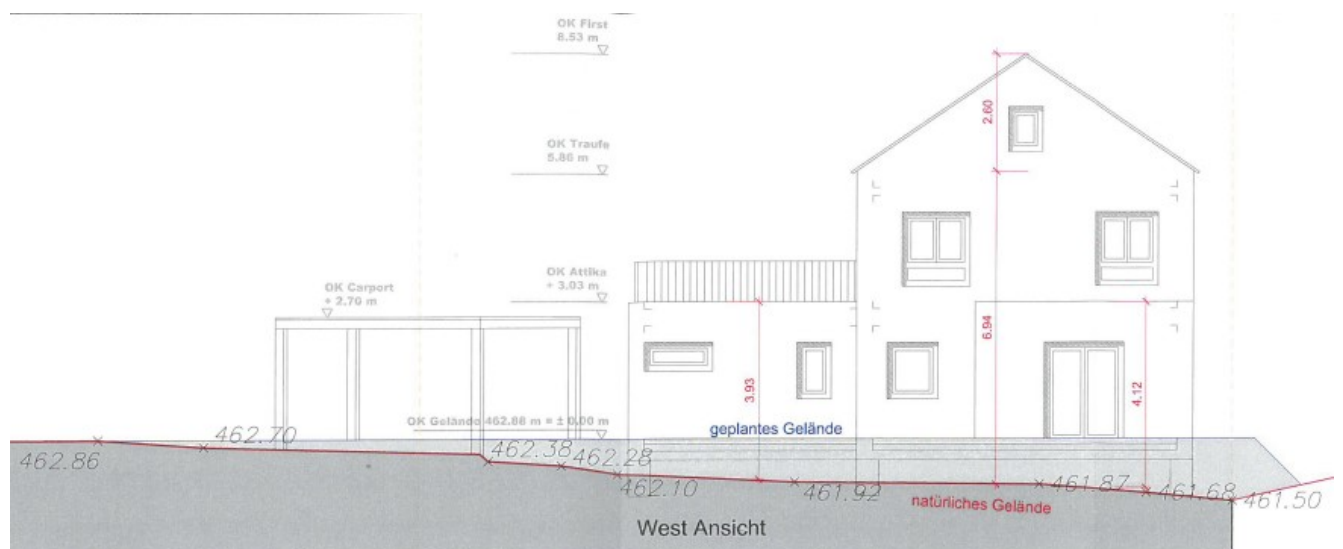
Vor diesem Hintergrund hat die Verwaltung keine Bedenken gegen das Vorhaben. Es dient der Nachverdichtung im Innenbereich und schafft neuen Wohnraum ohne dabei Flächen des Außenbereichs in Anspruch zu nehmen. Die Verwaltung empfiehlt dem Bau- und Umweltausschuss das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

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

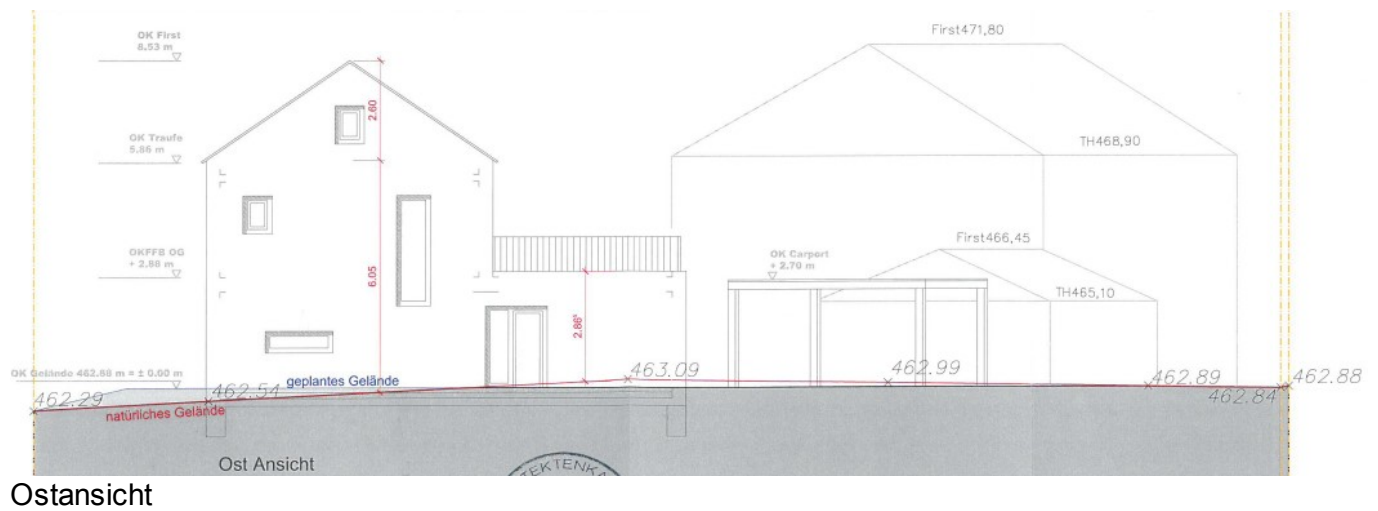
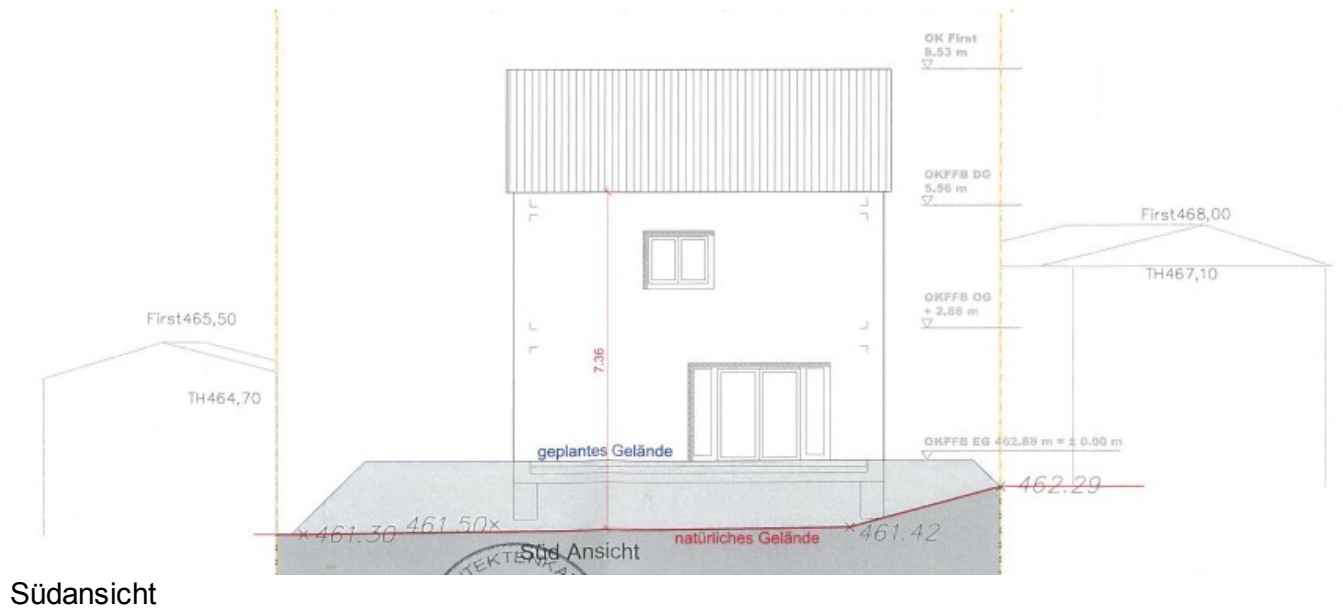
- 1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB wird mit der Maßgabe erteilt, dass**
 - eine dezentrale Niederschlagsentwässerung vorgesehen wird. Sollte dies nicht möglich sein, ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen.**
 - die Stellplatzsetzung der Gemeinde Berglen, rechtsverbindlich seit 05.12.1996, eingehalten wird.**
- 2. Es wird angeregt, dass das Flachdach des Carports extensiv begrünt wird.**
- 3. Die Gemeinde stimmt dem geplanten Vorhaben sowie der Übernahme einer Bau- last bzgl. der Zufahrt des Baugrundstücks auf dem Flst.Nr. 1084/8 als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**



Nordansicht



Westansicht



Verteiler:

1 x Bauakte „Narzissenstraße 2/1“