

Vorlage für die Sitzung
Bau- und
Umweltausschuss

Sitzungsvorlage
BUA/166/2020

Az.:
632.6

Datum der Sitzung
14.07.2020

Öffentlichkeitsstatus
öffentlich

Beschlussart
Entscheidung



Berglen

Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Abbruch von Wohnhaus und Scheune sowie zweier Schuppen mit anschließendem Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Stellplatz auf dem Grundstück Fasanenstraße 1, Flst.Nr. 7/3 in Bretzenacker

Die Antragsteller planen auf dem Grundstück Fasanenstraße 1 in Bretzenacker die bestehenden Gebäude bis auf den südlichen Schuppen abzurechen, um anschließend ein Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage im UG und einem Stellplatz zu errichten. Dabei soll die Traufhöhe ca. 4,50 m betragen und die Firsthöhe ca. 7,20 m. Auf der Südseite ist ein Quergiebel geplant, welcher dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderats über die Zulassung von Dachaufbauten entspricht. Da das natürliche Gelände nach Süden hin abfällt, liegt das UG auf der Südseite frei, ein Ausgang ins Freie ist jedoch über eine ca. 34 m² große Terrasse bzw. Balkon im EG geplant. Des Weiteren kann über zwei Treppen im westlichen Teil des Grundstücks in den Garten auf der Südseite gelangt werden. Hierfür wird eine ca. 2 m hohe Stützmauer im westlichen Teil des Grundstücks erforderlich. Östlich des Gebäudes ist ein Stellplatz vorgesehen. Der Zugang erfolgt von Norden über die Fasanenstraße. Die Entwässerung des Vorhabens ist über das südlich gelegene Gemeindegrundstück Flst.Nr. 7/5 geplant (siehe Darstellung im Lageplan).

Das Baugrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und liegt somit im nicht überplanten Innenbereich von Bretzenacker. Die Beurteilung erfolgt daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). 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 u.a. dann genehmigungsfähig, wenn die Erschließung gesichert ist, es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Nach Einschätzung der Verwaltung ist eine Einfügung in die Umgebungsbebauung gegeben, da sich der geplante First ca. 1,70 m unterhalb jenem des ursprünglichen Gebäudes befindet und die Traufhöhe um ca. 1,20 m reduziert wird (siehe gelbe Darstellung in den Ansichten). Aufgrund dessen wurde auf eine Straßenabwicklung verzichtet.

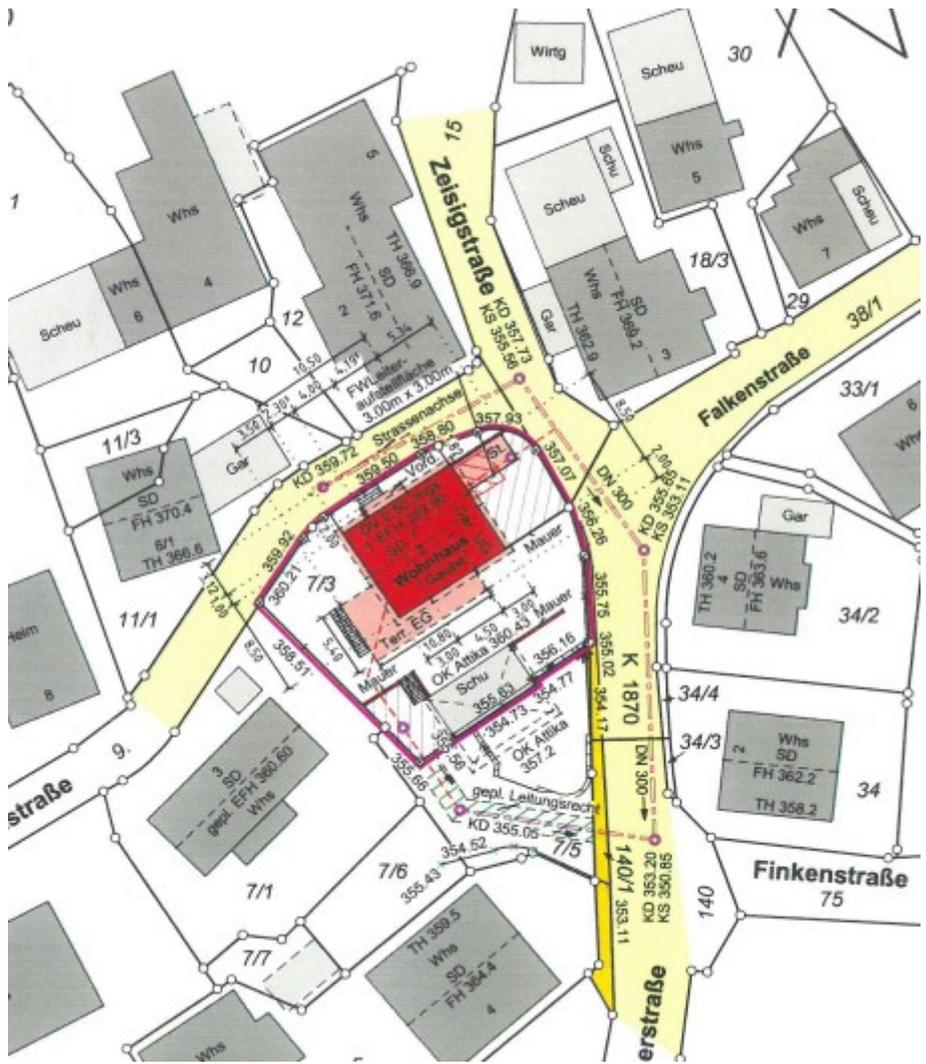
Mit der geplanten Anzahl von drei Stellplätzen ist die Forderung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Berglen von 1,5 Stellplätzen pro Wohnung über 40 m² erfüllt.

Zudem wurde das Vorhaben in das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum für das Jahr 2020 aufgenommen und wird mit einer Summe von 25.0000 € vom Land Baden-Württemberg bezuschusst. Hierfür muss mit dem Vorhaben bis Ende des Jahres begonnen werden.

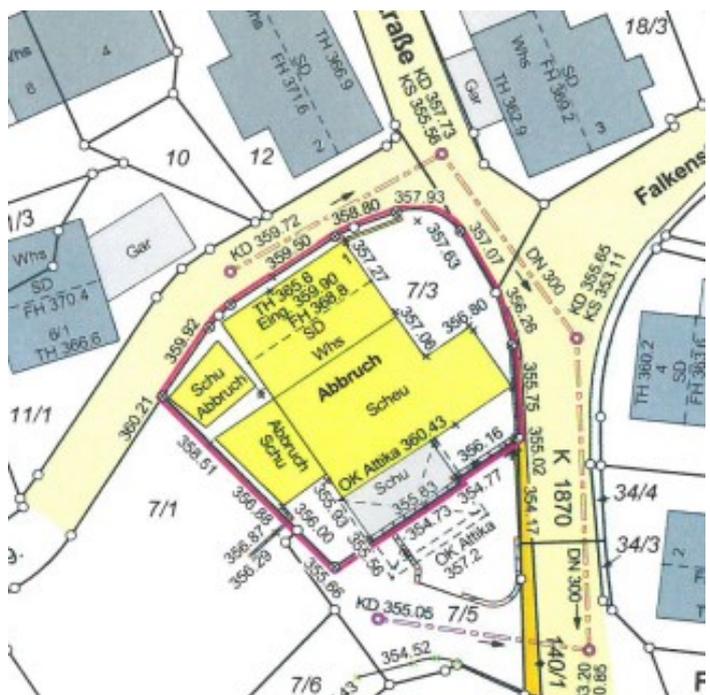
Aus Sicht der Verwaltung sind die Vorgaben gemäß § 34 BauGB somit gegeben. Außerdem entsteht im Innenbereich zeitgemäßer Wohnraum, wodurch die Versiegelung von Flächen im Außenbereich vermieden wird. Darüber hinaus stellt das Projekt zusammen mit dem benachbarten Wohnhausneubau sowie dem angrenzenden geplanten Dorfplatz eine Bereicherung für Bretzenacker dar. Dem Bau- und Umweltausschuss wird daher empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

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

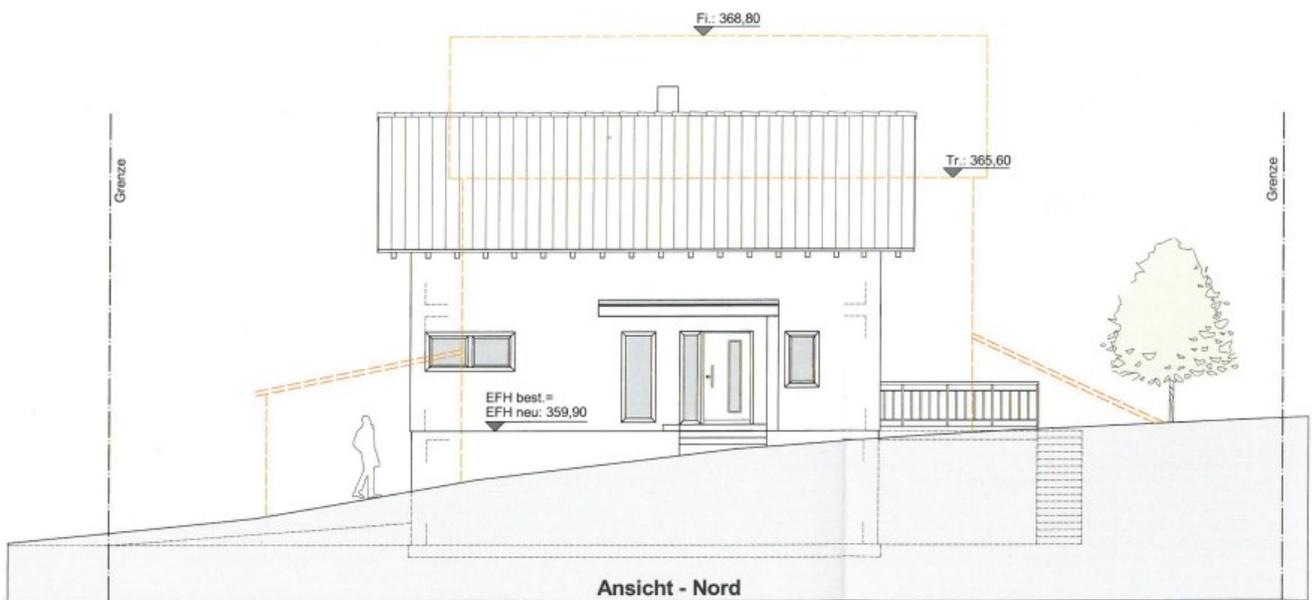
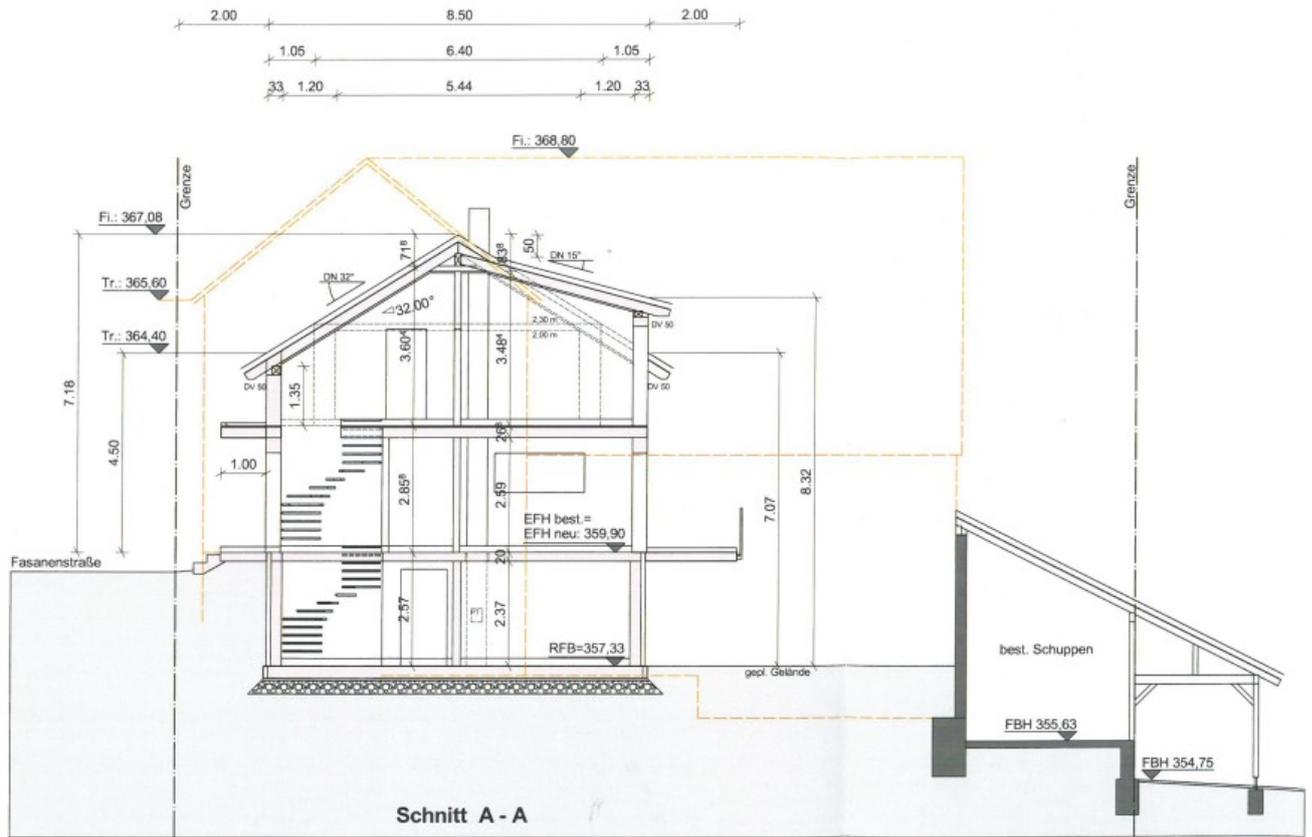
- 1. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB wird unter der Maßgabe erteilt, dass eine dezentrale Niederschlagsentwässerung über einen Sickerschacht mit einem Notüberlauf in den Schmutzwasserkanal wie in den Planunterlagen vom 30.03.2020/27.04.2020 dargestellt vorgenommen wird.**
- 2. Die Gemeinde stimmt der Übernahme einer Baulast bzgl. der Entwässerung über das Flst.Nr. 7/5 zu.**
- 3. Die Gemeinde stimmt dem geplanten Vorhaben ferner auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**

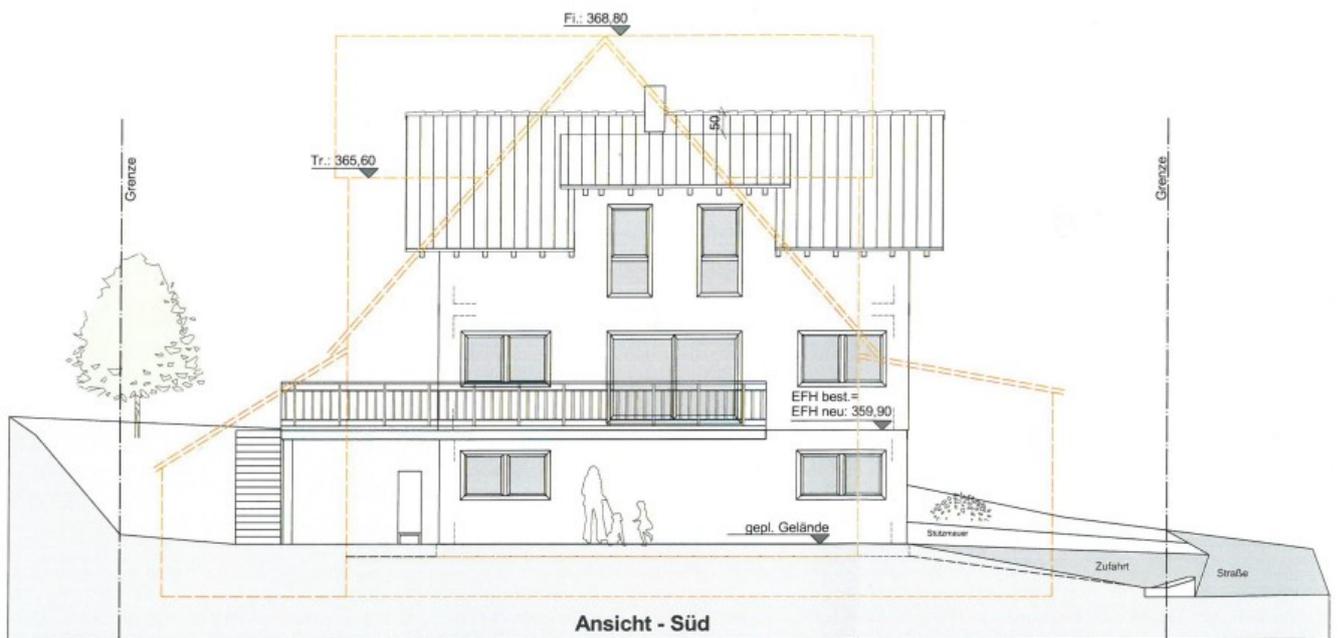


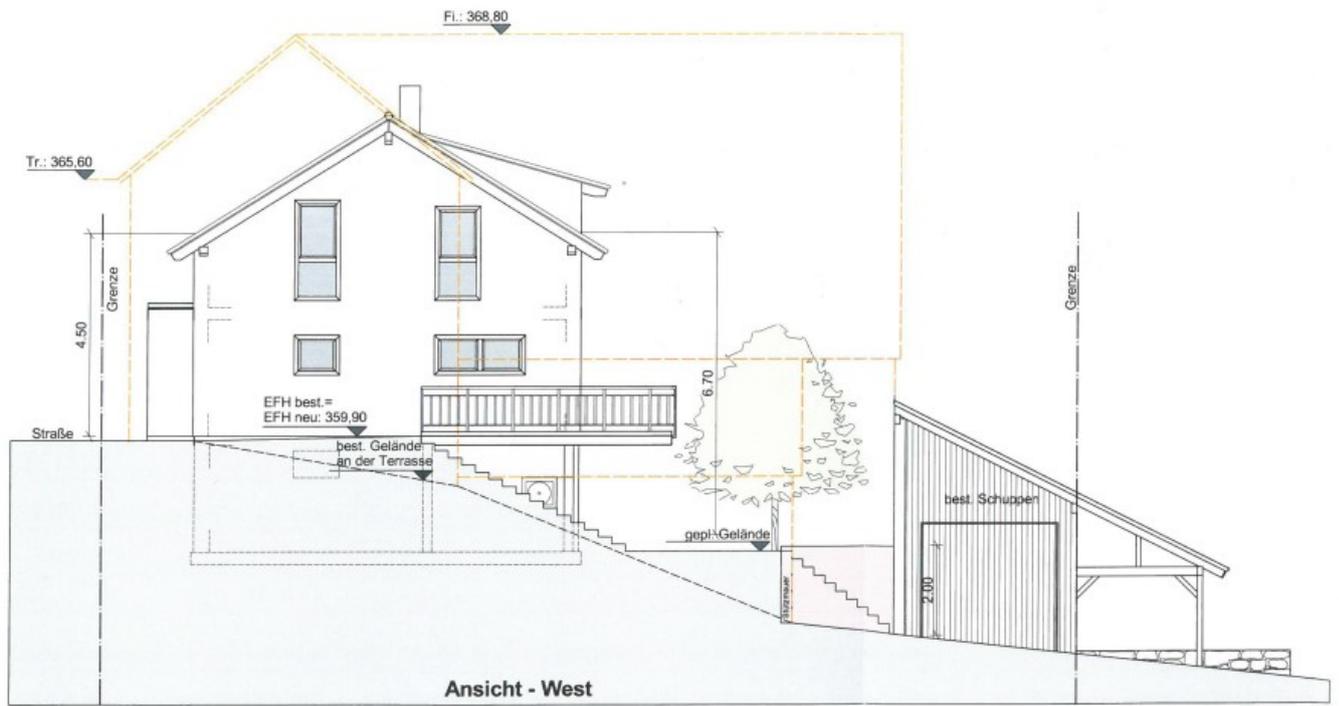
Lageplan



Lageplan Abbruch







Verteiler:

1 x Bauakte „Fasanenstraße 1“