

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/171/2020	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 14.07.2020	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



## **Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen - Abbruch eines landwirtschaftlichen Gebäudes sowie Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Stellplatz auf dem Grundstück Ulrichstraße 20, Flst.Nr. 4, 4/2 und 4/4 in Ödernhardt**

Der Antragsteller plant den Abbruch des bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudes Ulrichstraße 20 auf dem Flst.Nr. 4 in Ödernhardt, welches giebelständig zur Ulrichstraße ausgerichtet ist. Anschließend soll ein Zweifamilienwohnhaus traufständig zur Straße auf den Flst.Nr. 4, 4/2 und 4/4 errichtet werden. Dabei soll die Firsthöhe ca. 10,70 m betragen und die Traufhöhe ca. 6,50 m, wodurch sich eine Satteldachneigung von 38° ergibt. Auf der Nordseite ist im Obergeschoss eine ca. 7 m lange Gaube vorgesehen, welche den gemeindlichen Vorgaben entspricht.

Da das Gelände nach Süden hin ansteigt, liegt das UG im Norden frei. Hier soll eine Doppelgarage eingebaut werden sowie der Zugang zum Gebäude erfolgen. Die Garageneinfahrt sowie der Hauszugang erhalten ein Vordach mit einer Tiefe von ca. 1,20 m. Zudem ist nördlich des Gebäudes ein Stellplatz vorgesehen. An der Ostseite ist entlang des öffentlichen Fußwegs auf Flst.Nr. 5/1 ein ca. 0,80 m hohes Geländer geplant.

Die beiden Wohnungen befinden sich im EG und OG. Über eine Treppenanlage westlich des Wohnhauses ist eine ca. 79 m<sup>2</sup> große Terrasse im EG zu erreichen, welche sich größtenteils auf der Südseite befindet. Im OG ist ebenfalls auf der Westseite ein ca. 8 m<sup>2</sup> großer Balkon geplant. Unter der Terrasse soll eine 6 m<sup>3</sup> große Zisterne eingebaut werden, in die das Regenwasser der südlichen Regenrinnen läuft. Zurzeit wird geprüft, ob das Regenwasser dezentral entwässert werden kann.

Das Baugrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und liegt somit im nicht überplanten Innenbereich von Ödernhardt. 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.

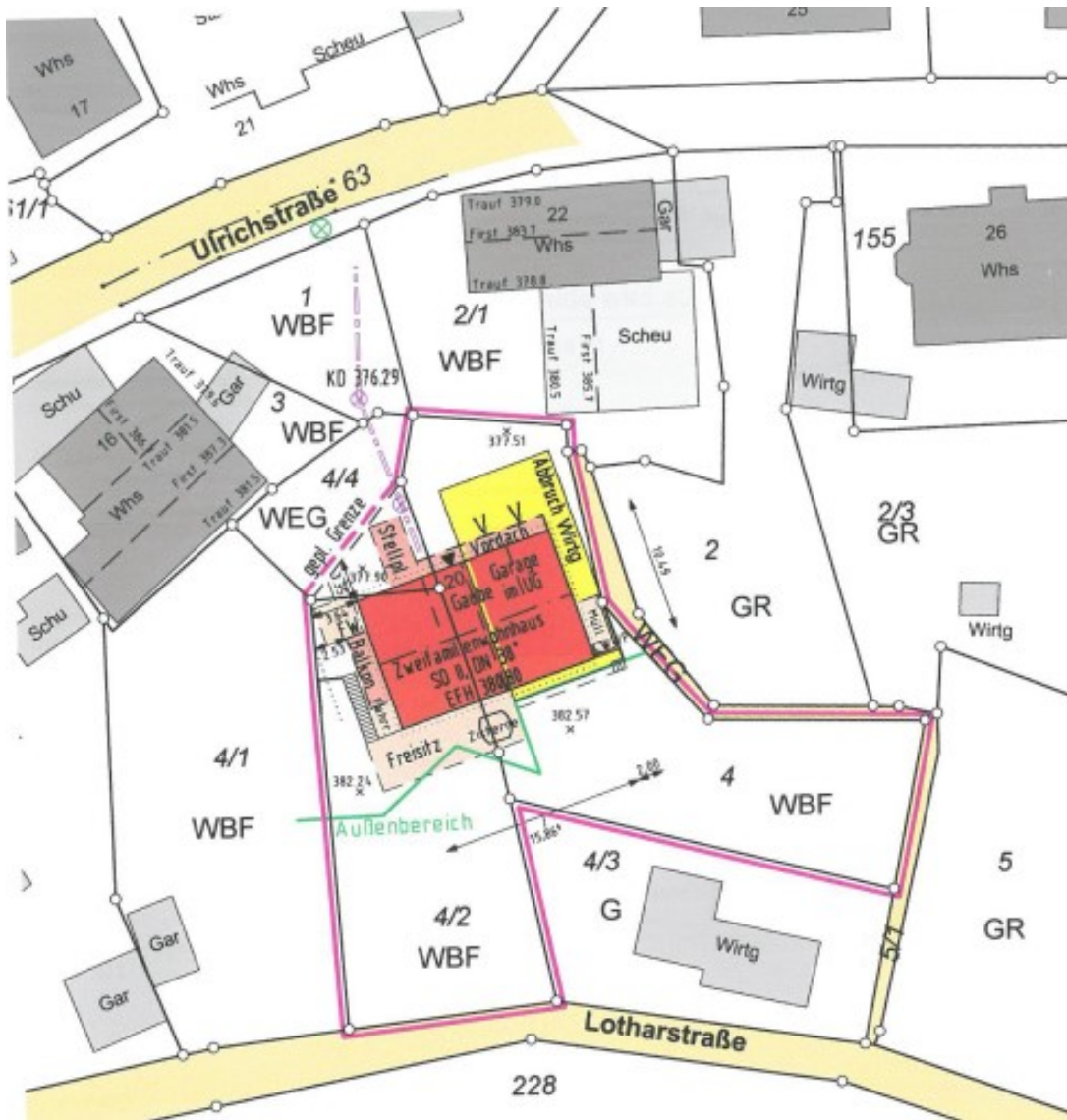
Der First des neuen Gebäudes soll ca. 0,80 m über dem des Bestandsgebäudes liegen (siehe gelbe Darstellung in den Ansichten). Die Verwaltung sieht eine Einfügung gemäß § 34 BauGB als gegeben, da bei der Höhenbewertung auch das in Richtung Süden ansteigende Gelände zu berücksichtigen ist. Vor diesem Hintergrund ergibt sich ein Höhenversatz der Firste von teilweise bis zu 5 m. Darüber hinaus wird die optische Höhenwahrnehmung durch die traufständige Bauweise positiv beeinflusst und die Hofsituation städtebaulich aufgewertet.

Des Weiteren wurde im Jahr 2013 vom Baurechtsamt für die betreffenden Flurstücke eine Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich vorgenommen. Diese wurde bis auf eine kleine Fläche der Terrasse bei der Planung berücksichtigt (siehe grüne Darstellung im Lageplan). Die Überschreitung der Grenze ist jedoch nach Einschätzung der Gemeinde vertretbar, da es sich hierbei nicht um einen Gebäudeteil, sondern lediglich um die Außenanlagen handelt.

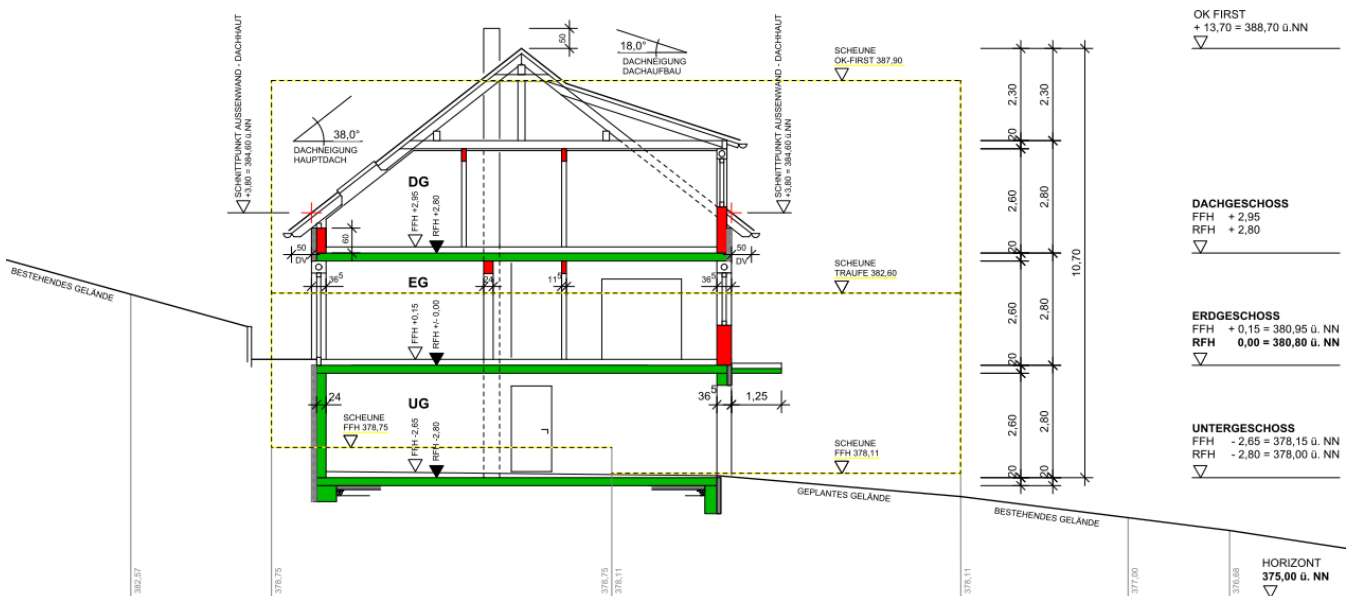
Der Stellplatzschlüssel der Gemeinde ist ebenfalls eingehalten. Für die zwei Wohnungen sind insgesamt drei Stellplätze erforderlich. Diese Anzahl wird mit der Doppelgarage im UG und dem Stellplatz nördlich des Gebäudes erfüllt.

### **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 vorgesehen ist. Sollte dies nicht möglich sein, ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen.**
- 2. Die Gemeinde stimmt dem geplanten Vorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**



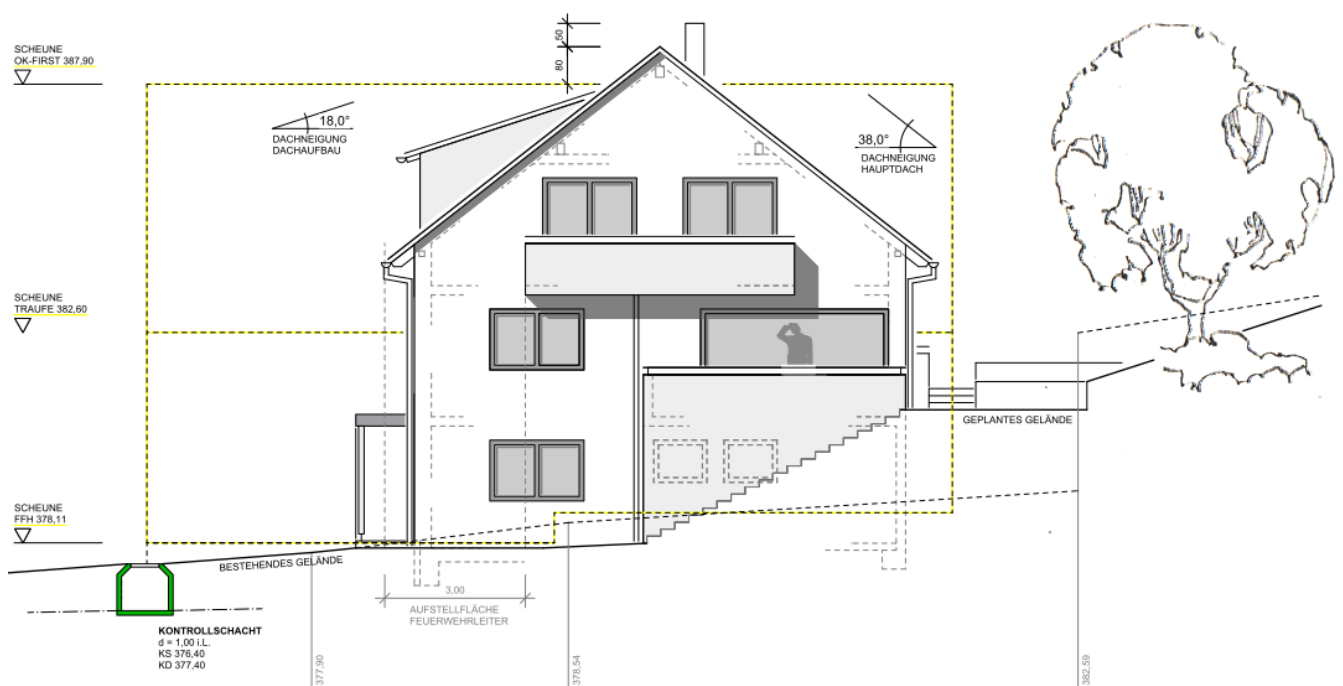
Lageplan



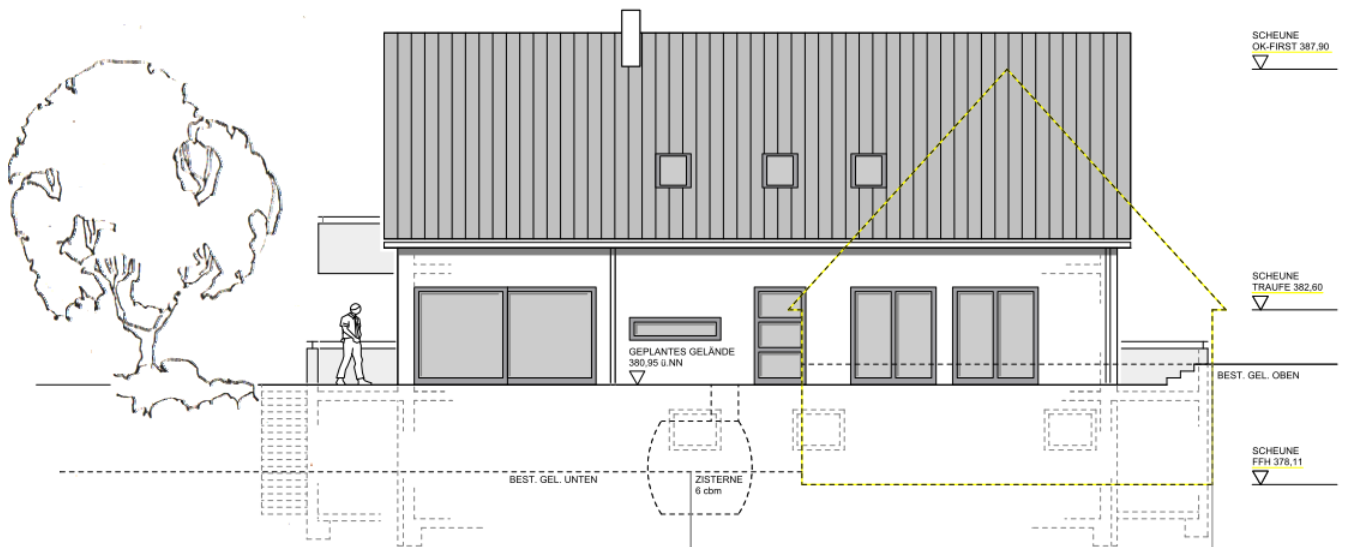
Schnitt



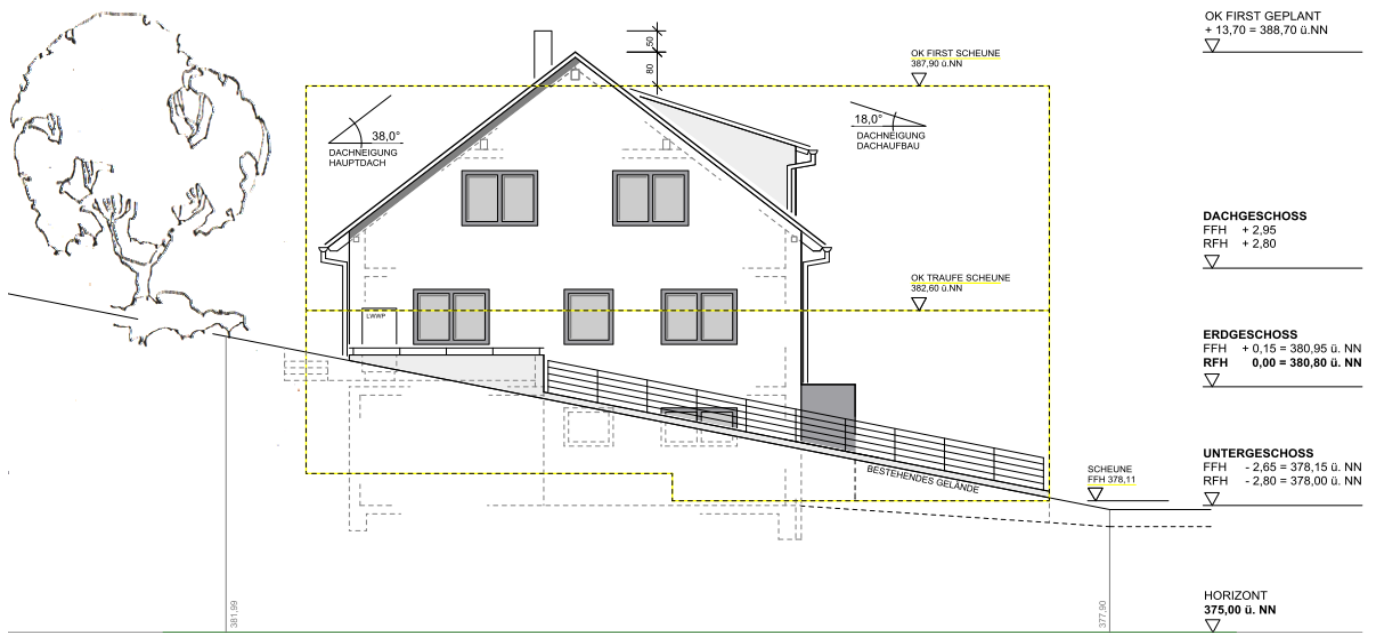
Nordansicht



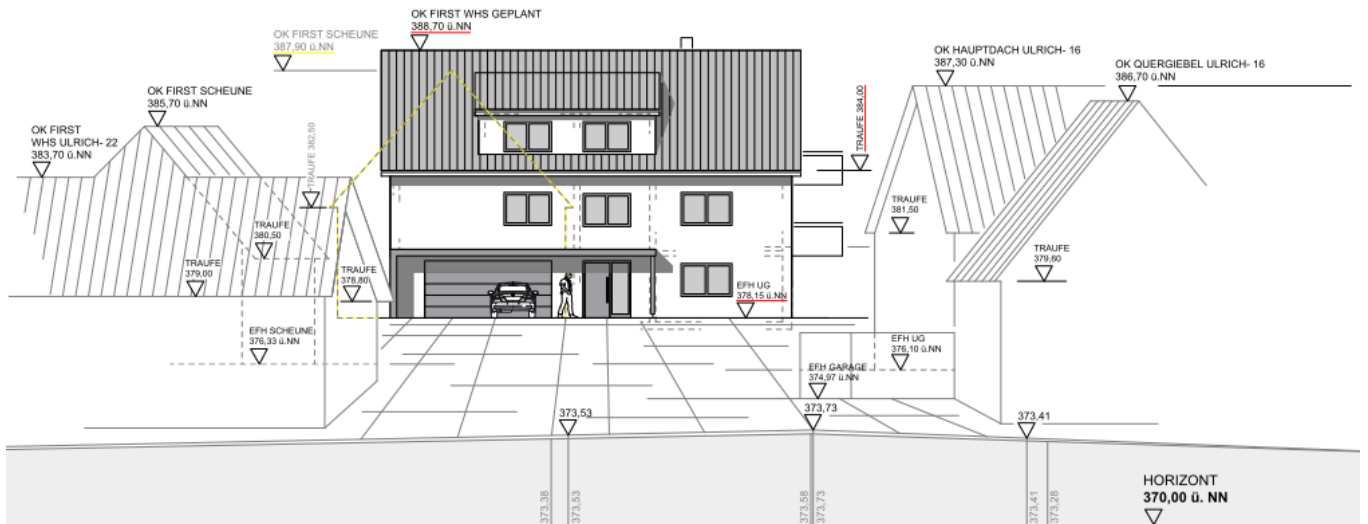
Westansicht



Südansicht



Ostansicht



Ansicht Ulrichstraße



Ansicht Ulrichstraße 3D

Verteiler:

1 x Bauakte „Ulrichstraße 20“