

Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Neubau eines Dreifamilienwohnhauses mit Carport auf dem Grundstück Fliederstraße 11, Flst.Nr. 663/4 und 739/10 in Öschelbronn

Die Antragsteller planen auf dem Grundstück Fliederstraße 11 in Öschelbronn ein Dreifamilienwohnhaus mit einem Carport zu errichten. Das Gebäude weist eine Grundfläche von ca. 15 m x 9,5 m mit einer Traufhöhe von ca. 6,80 m bzw. einer Firsthöhe von ca. 8,98 m (gemessen ab dem Gelände im Bereich der Carportzufahrt) auf. Es sollen drei Geschosse (UG, EG und DG) mit einem Satteldach mit 25° Neigung gebaut werden. Auf der Südostseite ist im EG und OG jeweils ein rund 17 m² großer Balkon geplant. Darunterliegend soll im freistehenden UG eine gleichgroße Terrasse errichtet werden. Aus nordwestlicher Sicht ist das UG nicht sichtbar.

An dieser Gebäudeseite ist ein ca. 36 m² großer Carport (zwei Stellplätze) mit nördlich anschließendem Fahrradabstellplatz bzw. Müllstandort geplant. Beides erhält ein durchgängig begrüntes Flachdach. Zudem befinden sich im Westen des Grundstücks drei weitere Stellplätze.

Das Baugrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und liegt somit im nicht überplanten Innenbereich von Öschelbronn. 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, welche überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

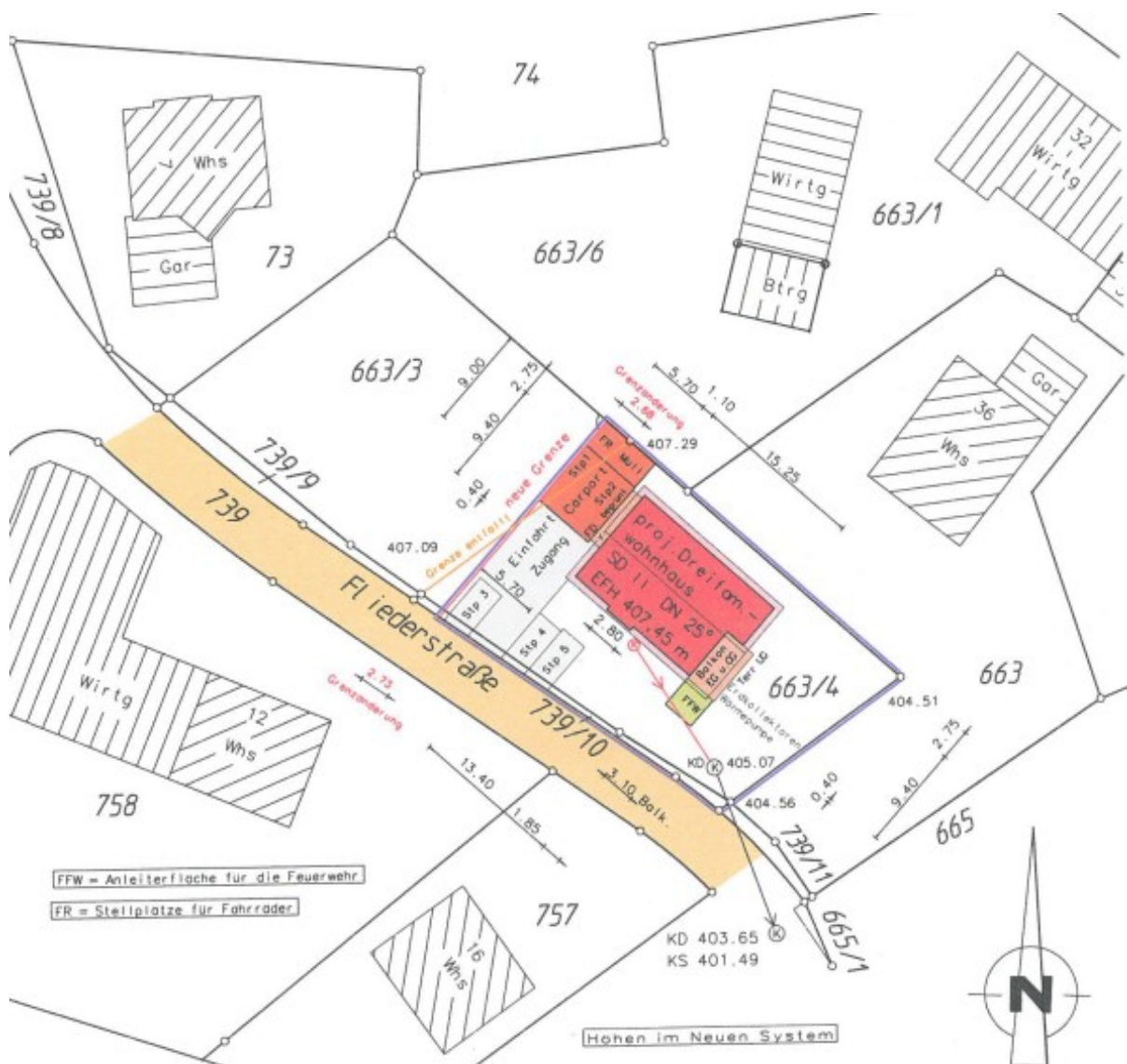
Der Stellplatzschlüssel der Gemeinde Berglen von 1,5 Stellplätzen pro Wohnung über 40 m² ist mit insgesamt fünf geplanten Stellplätzen eingehalten.

Wie aus der Straßenabwicklung ersichtlich ist (geplantes Gebäude in grün dargestellt), fügt sich das Vorhaben aufgrund seiner Höhe in die nähere Umgebung ein, weshalb aus Sicht

der Verwaltung keine Bedenken gegen das Vorhaben bestehen. Zudem wird erfreulicherweise dringend benötigter Wohnraum im Innenbereich geschaffen und eine weitere Baulücke geschlossen. Dem Bau- und Umweltausschuss wird daher empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

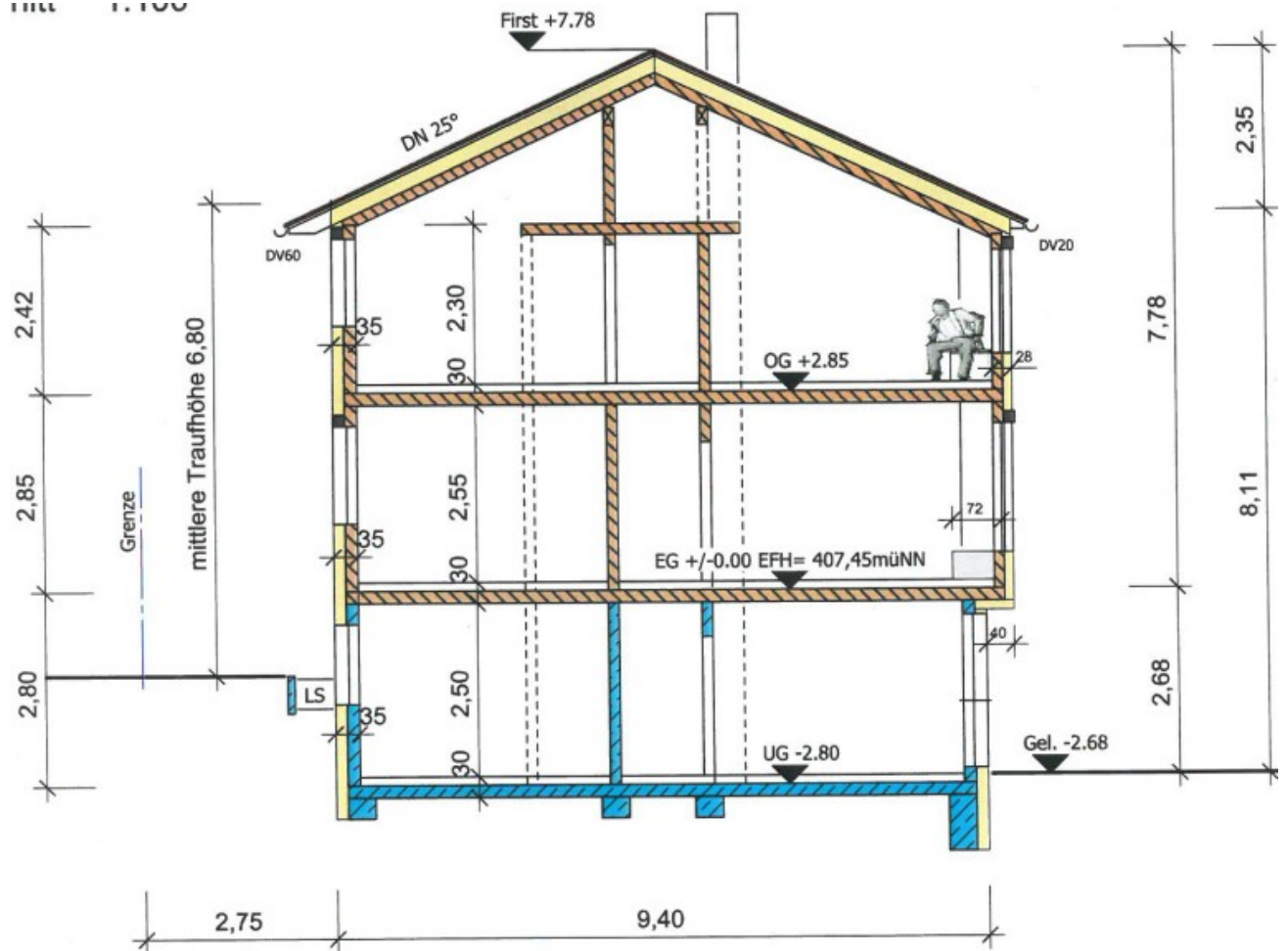
Beschlussvorschlag:

1. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB wird unter der Maßgabe erteilt, dass eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung vorgesehen wird. Sollte dies nicht möglich sein, ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen.
2. Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.



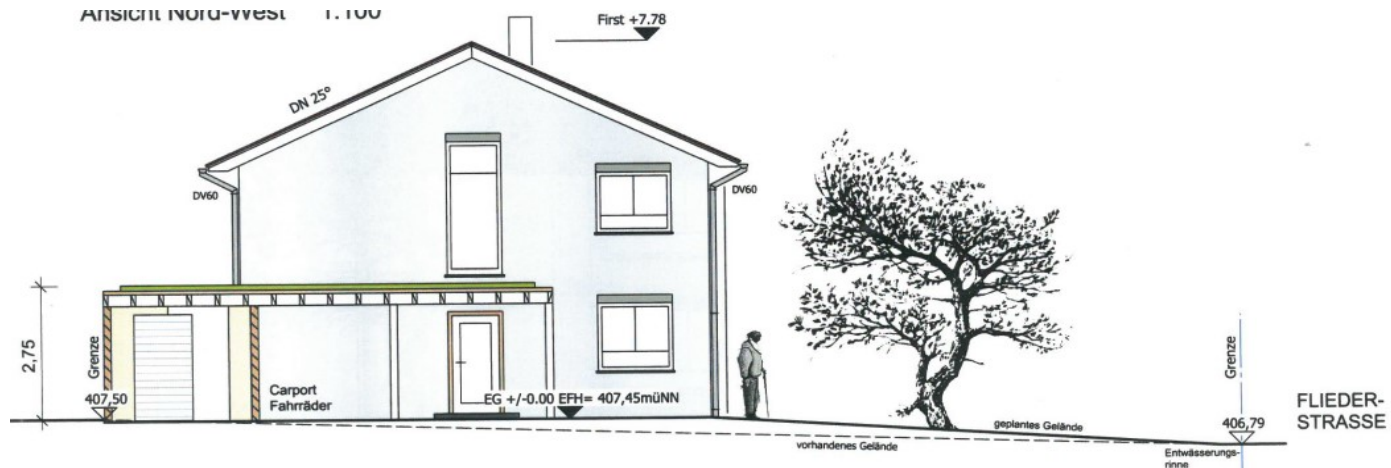
Lageplan

1.100



Schnitt

ANSICHT NORD-WEST 1.100



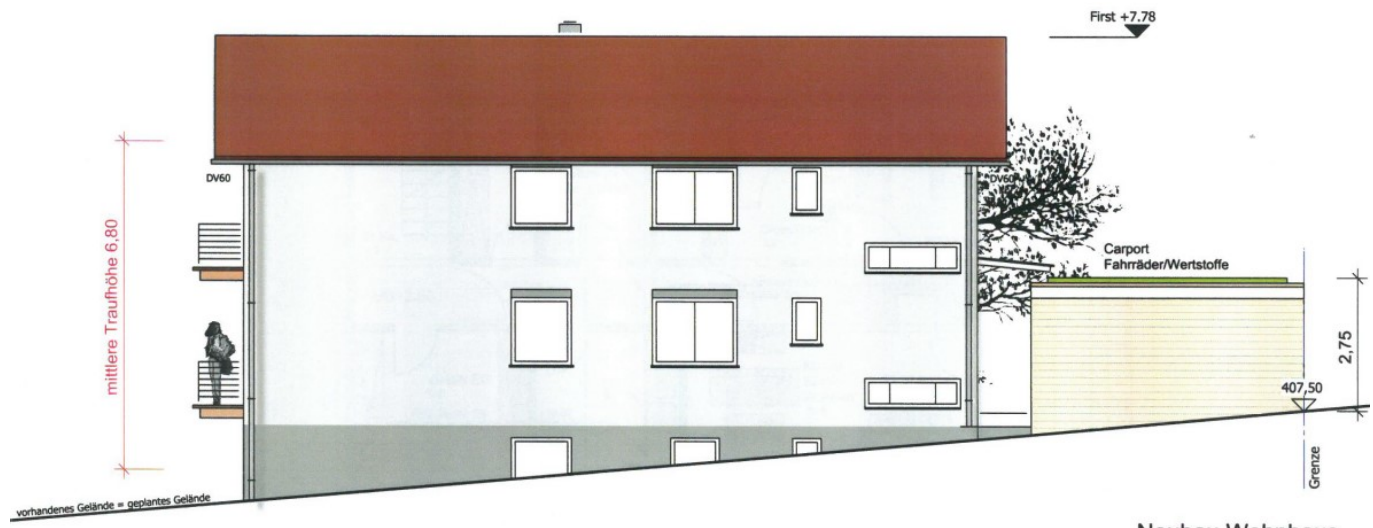
Nordwestansicht



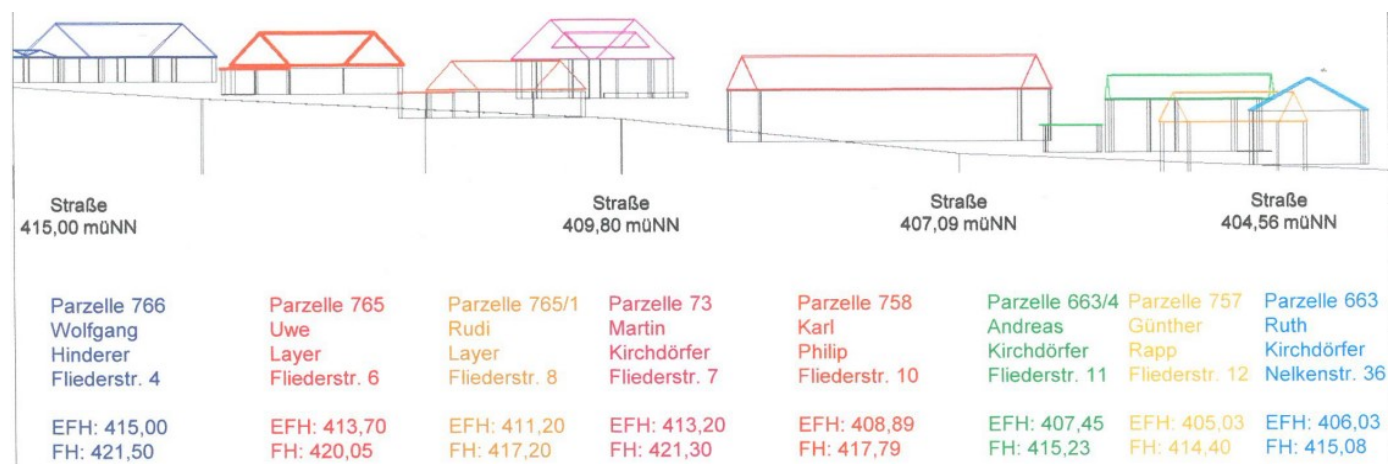
Südwestansicht



Südostansicht



Nordostansicht



Straßenabwicklung 1



Parzelle 766 - Haus Wolfgang Hinderer
Fliederstraße 4
EFH: 415,00 / Fürsthöhe: 421,50

Parzelle 765 - Haus Uwe Leyer
Fliederstraße 6
EFH: 413,70 / Fürsthöhe: 420,05

Parzelle 765/1 - Haus Rudi Leyer
Fliederstraße 8
EFH: 411,20 / Fürsthöhe: 417,20

Parzelle 768 - Haus Karl Philipp
Fliederstraße 10
EFH: 408,89 / Fürsthöhe: 417,79

Parzelle 767 - Haus Günther Raup
Fliederstraße 12
EFH: 405,03 / Fürsthöhe: 414,10

Parzelle 73 - Haus Martin Kirchdörfer
Fliederstraße 7
EFH: 413,20 / Fürsthöhe: 421,30

Parzelle 683 - Haus Rudi Kirchdörfer
Neulandstraße 26
EFH: 406,03 / Fürsthöhe: 415,08

Parzelle 683/4 - Haus Andreas Kirchdörfer
Fliederstraße 11
EFH: 407,45 / Fürsthöhe: 415,23

Straßenabwicklung 2

Verteiler:

1 x Bauakte „Fliederstraße 11“