

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/189/2020	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 24.11.2020	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahme zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Errichtung einer Doppelhaushälfte in der Forchenstraße, Flst.Nr. 38/2 und 34/2 in Steinach

Die Antragssteller planen die Errichtung einer Doppelhaushälfte und eines Stellplatzes auf den Flurstücken Nr. 38/2 und 34/2 in Steinach. Das geplante Gebäude weist eine Grundfläche von 8,86 m x 6,99 m mit einer Traufhöhe von ca. 5,88 m auf der Westseite und ca. 6,72 m auf der Ostseite sowie einer Firsthöhe von ca. 9,41 m auf. Es sollen drei Geschosse (Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss) mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 35° gebaut werden.

Die Doppelhaushälfte schließt an das nördlich gelegene, bestehende Wohngebäude Forchenstraße 11 an. Durch das gegen Süden hin abschüssige Gelände liegt die First- und Traufhöhe des geplanten Gebäudes jeweils unter der Höhe des bestehenden Wohngebäudes. Gegen Südwesten hin wird die Böschung des abfallenden Geländes mit L-Steinen befestigt, deren Zwischenebenen eingegrünt werden. Im Westen des Gebäudes ist ein Balkon mit rund 13 m² Grundfläche und einer Treppe in den südwestlichen Teil des Grundstücks geplant.

Im Erdgeschoss ist ein Garagenstellplatz mit Ausfahrt nach Osten auf die Forchenstraße vorgesehen. Zusätzlich soll im Süden des Grundstücks ein Stellplatz angelegt werden. Dieser liegt im Bereich einer Abstandsflächenbaulast des südlich gelegenen Schuppens auf dem Flst.Nr. 37, welches baurechtlich zulässig ist. Für die Nutzung des Stellplatzes muss die Versetzung der davorliegenden Straßenbeleuchtung durch den Bauherrn beantragt werden. Das Bauvorhaben entspricht damit der Stellplatzsatzung der Gemeinde.

Ob eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung auf dem Grundstück umgesetzt werden kann, ist zu prüfen.

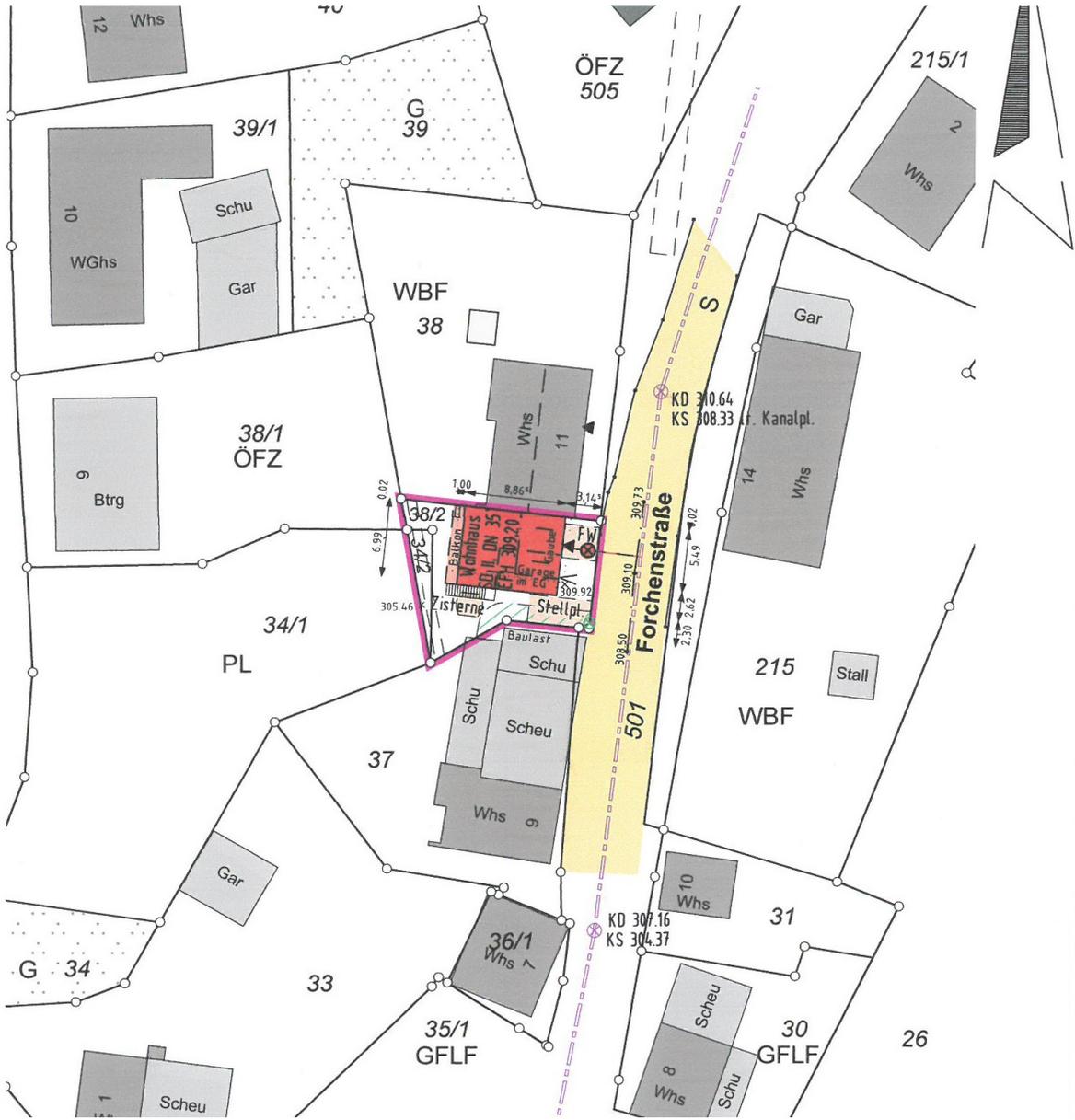
Das Baugrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und liegt somit im nicht überplanten Innenbereich von Steinach. Die Beurteilung erfolgt daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). In unbeplanten Gebieten bestehen keine konkreten planungsrechtlichen Regelungen. Auch örtliche Bauvorschriften, 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.

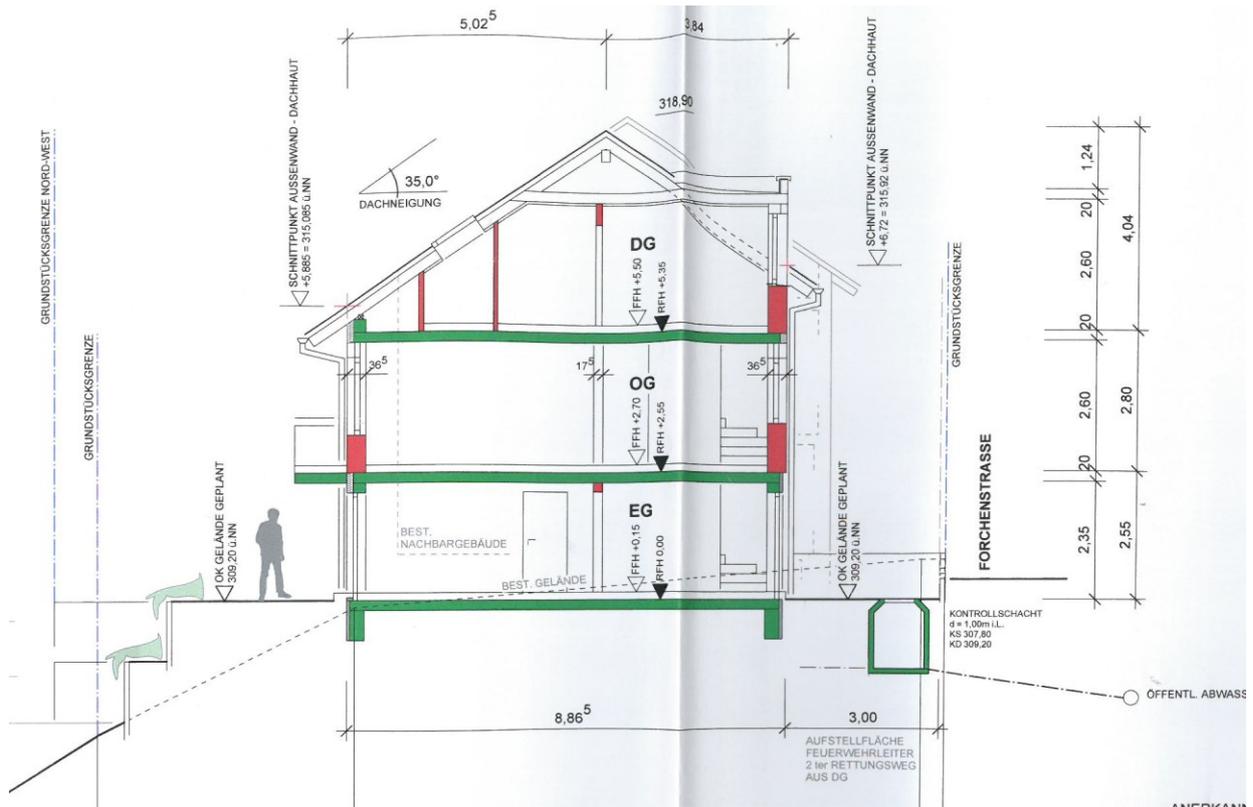
Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben, da sich das Gebäude, wie oben bereits erläutert und aus den Ansichten ersichtlich, in die nähere Umgebungsbebauung städtebaulich einfügt.

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

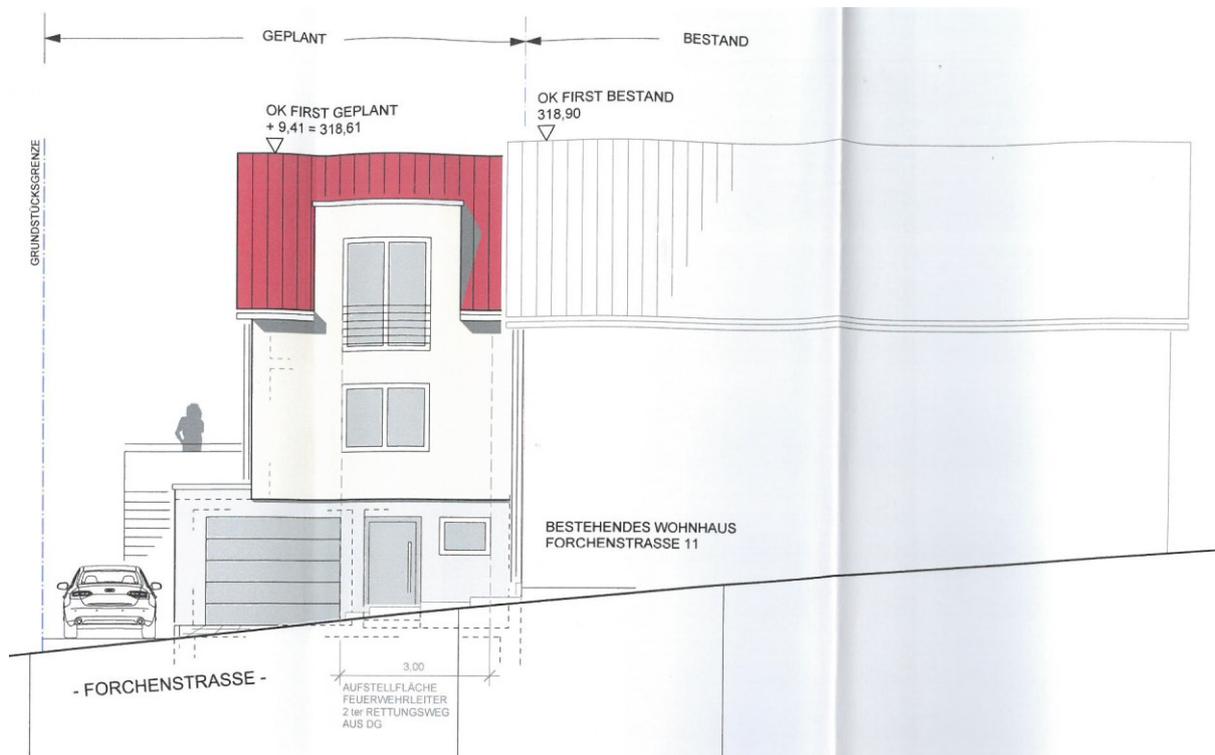
- 1. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB wird erteilt.**
- 2. Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**



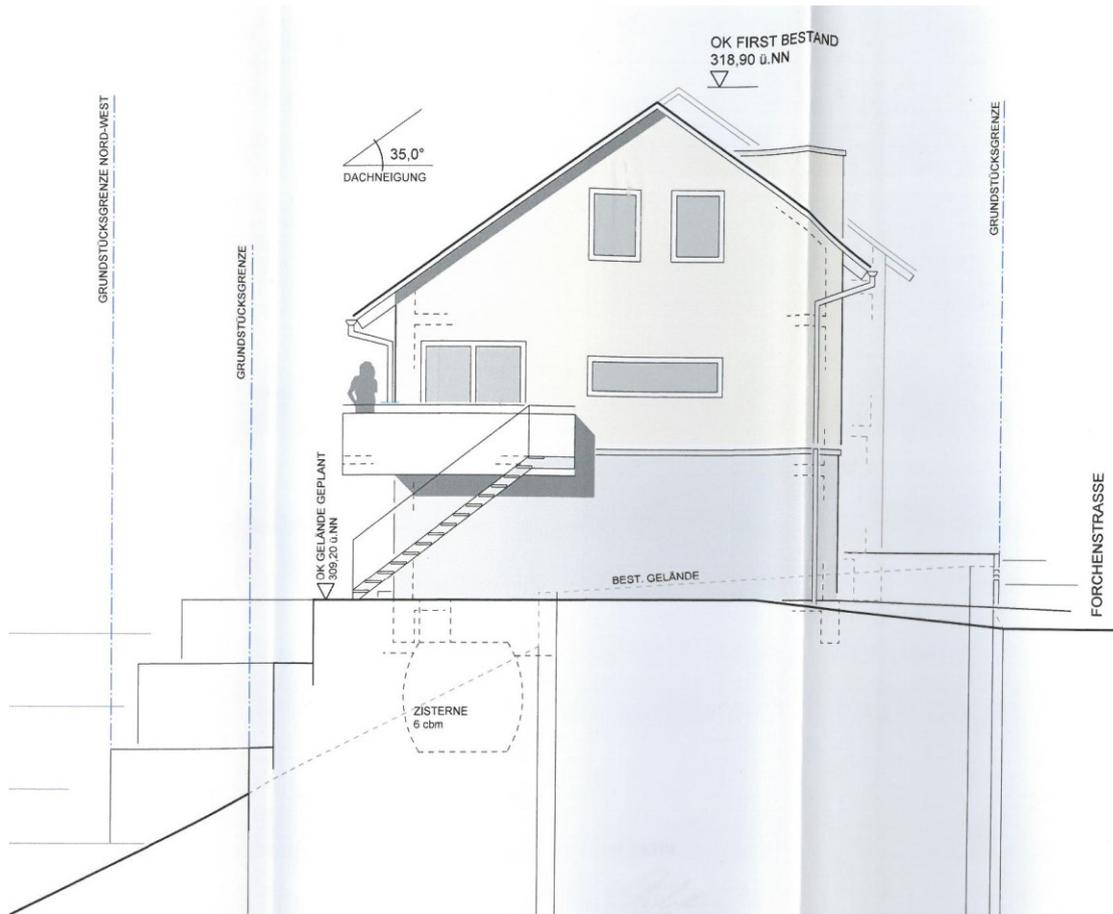
Lageplan



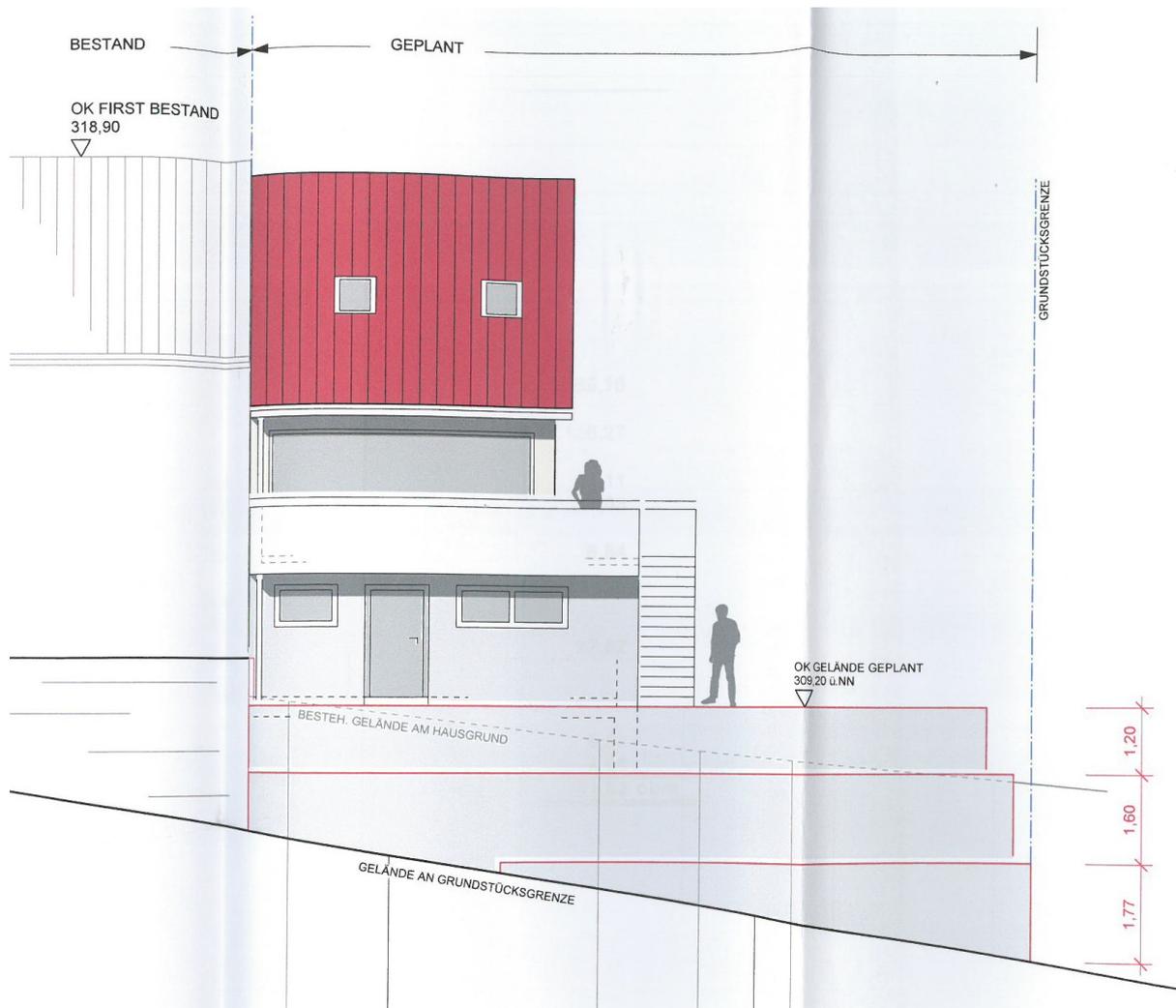
Schnitt



Ansicht Ost



Ansicht Süd



Ansicht West

Verteiler:

1x Bauakte „Forchenstraße Flst.Nr. 38/2“