

| | | |
|--|-------------------------------------|------------------------------|
| Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss | Sitzungsvorlage BUA/180/2020 | Az.: 632.6 |
| Datum der Sitzung 24.11.2020 | Öffentlichkeitsstatus öffentlich | Beschlussart Entscheidung |



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Stellplätzen auf dem Grundstück Rosensteinstraße 5/1, Flst.Nr. 68/1 in Birkenweißbuch (Bauvoranfrage)

Für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit einer Doppelgarage und zwei Stellplätzen auf dem Grundstück Rosensteinstraße 5/1 in Birkenweißbuch haben die Antragsteller einen Bauvorbescheid mit den folgenden vier Fragen beantragt:

- Ist eine Bebauung mit Wohnhaus, Garage und Kfz-Stellplätzen genehmigungsfähig?
- Sind die geplanten Gebäudepositionen genehmigungsfähig?
- Sind die geplanten Dachformen genehmigungsfähig?
- Sind die geplanten Gebäudehöhen genehmigungsfähig?

Das Einfamilienwohnhaus ist traufständig zur Rosensteinstraße auf einer Grundfläche von 12,50 m x 10 m mit zwei Vollgeschossen und einem Satteldach von 38° geplant. Die Traufhöhe soll dabei ca. 4,60 m betragen und die Firsthöhe ca. 8,60 m. Südlich des Gebäudes soll eine ca. 63 m² große Doppelgarage mit einer Höhe von ca. 2,70 m gebaut werden. Des Weiteren sind im Bereich der Zufahrt zwei Stellplätze vorgesehen. Da es sich hier um eine Bauvoranfrage handelt, liegt keine Detailplanung vor. Die Planunterlagen beschränken sich auf den Lageplan mit einer Nord- und Ostansicht.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich der Abrundungssatzung von Birkenweißbuch. Diese enthält keine Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und auch keine örtlichen Bauvorschriften, sondern grenzt den Innen- vom Außenbereich ab. Aufgrund dessen wird das Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt. Dies bedeutet, dass sich das Vorhaben mangels dieser konkretisierenden Regelungen und Bestimmungen an der vorhandenen Umgebungsbebauung orientieren muss. Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist es u.a. dann genehmigungsfähig, wenn 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.

Im Rahmen eines beantragten Bauvorbescheids wird nicht das gesamte Vorhaben als solches geprüft, sondern nur auf die gestellten Fragen eingegangen.

Da das Baugrundstück selbst nicht an die Rosensteinstraße grenzt, müsste die Zufahrt über das südlich gelegene Grundstück Rosensteinstraße 5, Flst.Nr. 68/2 erfolgen. Das Fahr- und Leitungsrecht ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mithilfe einer Baulast zu sichern. Die Antragsteller sind mit den entsprechenden Eigentümern bereits im Gespräch. Inwieweit die Zufahrtsbreite von 3,10 m auch den Brandschutzanforderungen genügt, wird vom Landratsamt geprüft. Unter dieser Voraussetzung hat die Verwaltung keine Bedenken gegen die dargestellte Bebauung des Grundstücks. Die Nutzung als Einfamilienwohnhaus fügt sich in die Art der umgebenden Bebauung ein.

Da das Gebäude Rosensteinstraße 5 ebenfalls traufständig zur Rosensteinstraße gebaut wurde und die umliegenden Gebäude auch ein Satteldach haben, ist sowohl gegen die Gebäudeposition als auch die Dachformen nichts einzuwenden. Es wird jedoch angeregt, das Flachdach der Garage extensiv zu begrünen.

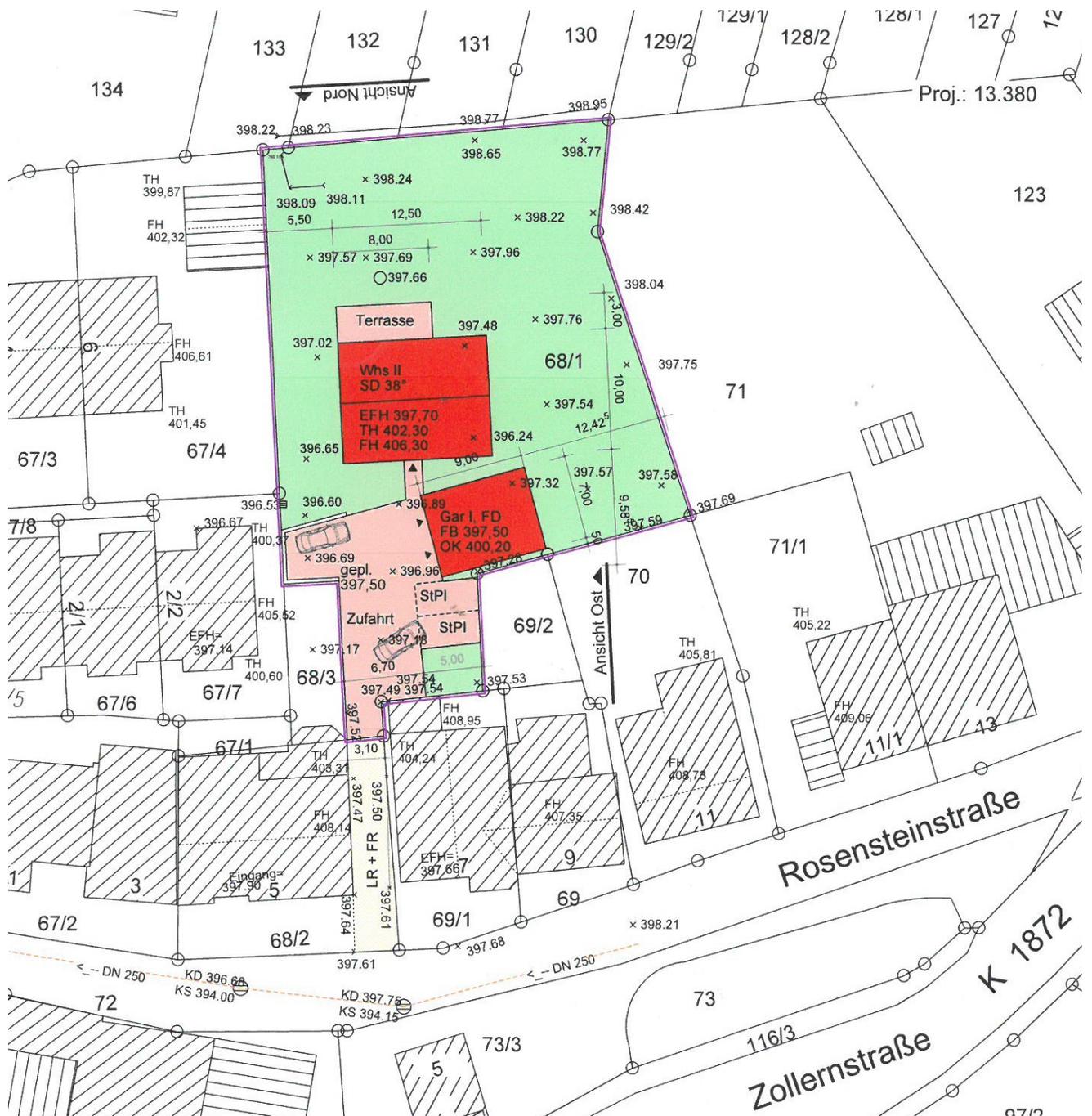
Auch gegen die geplanten Gebäudehöhen hat die Verwaltung aus städtebaulicher Sicht keine Einwände. Wie aus den Straßenabwicklungen ersichtlich ist, sind zwar bspw. die Traufhöhen der Gebäude Teckstraße 2/2 und 6 niedriger als die des geplanten Gebäudes, die Traufhöhen der Gebäude Rosensteinstraße 5, 7 und 9 jedoch bis zu rund 2 m höher.

Grundsätzlich ist wie gewohnt eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung vorzusehen, um den Fremdwasseranteil auf der Kläranlage zu minimieren.

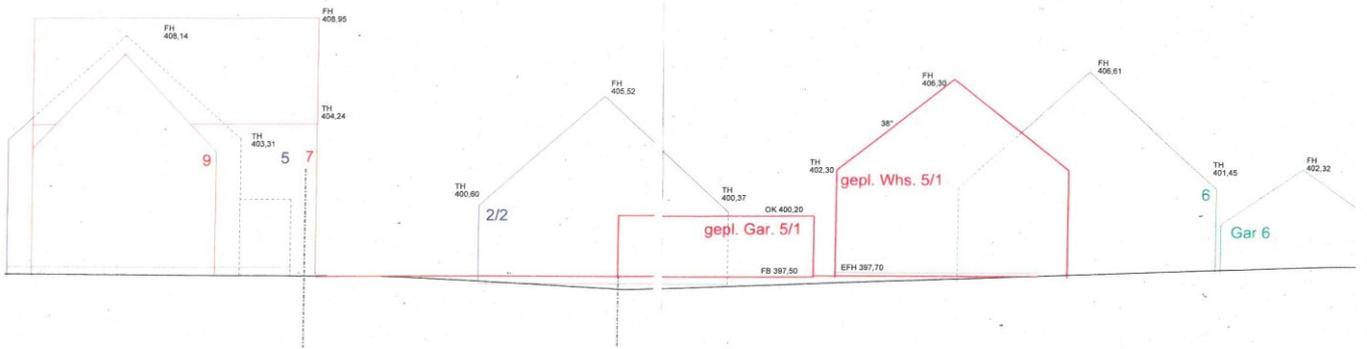
Dem Bau- und Umweltausschuss wird daher der folgende Beschlussvorschlag empfohlen.

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

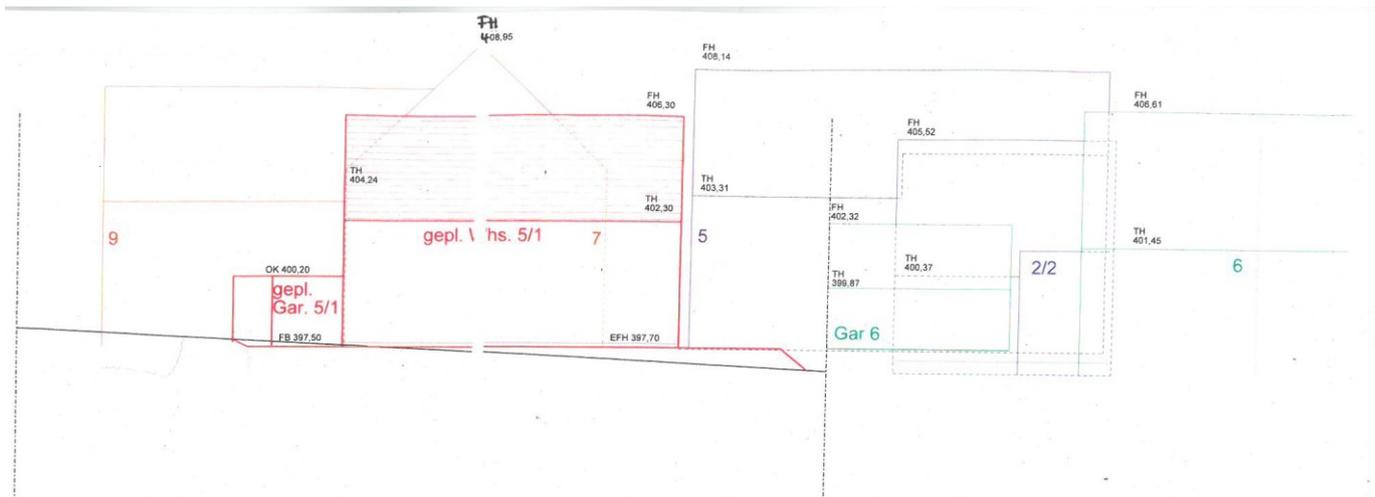
- 1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dieser Bauvoranfrage wird gemäß § 36 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB mit der Maßgabe erteilt, dass die Verkehrs- und infrastrukturelle Erschließung gesichert ist.**
- 2. Sollte das Vorhaben zukünftig umgesetzt werden, ist eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung vorzusehen.**
- 3. Es wird angeregt, das Garagenflachdach extensiv zu begrünen.**



Lageplan



Ostansicht bzw. Straßenabwicklung



Nordansicht bzw. Straßenabwicklung

Verteiler:

1 x Bauakte „Rosensteinstraße 5/1“