

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/190/2021	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 09.02.2021	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Einbau einer Wohnung in ein landwirtschaftliches Gebäude in der Adlerstraße 8, Flst.Nr. 6 in Bretzenacker

Der Antragssteller plant den Einbau einer Wohnung in einem bestehenden Gebäude in Bretzenacker, Flst.Nr. 6, in der Adlerstraße 8, das bislang als Scheune und Stall genutzt wurde. Durch Baumaßnahmen im Inneren des Gebäudes soll eine Wohnung mit Räumlichkeiten im Erdgeschoss und im Obergeschoss entstehen.

Die bestehende Scheune schließt an ein südwestlich gelegenes, bestehendes Wohngebäude auf dem gleichen Grundstück an, in dem sich bereits eine Wohnung befindet. Durch das nach Nordwesten hin ansteigende Gelände liegt das Erdgeschoss nach Südosten zur Adlerstraße hin offen.

Die geplanten Wohnräume mit einer Wohnfläche von 65 m² befinden sich im Obergeschoss. Im Erdgeschoss sind ein Fitnessraum, Abstellräume und ein Technikraum mit Öltanks für die Heizanlage vorgesehen. Der Zugang zur neuen Wohnung erfolgt nicht über das bestehende Wohnhaus, sondern durch einen bestehenden Zugang zur Scheune im Erdgeschoss sowie eine neu geplante Eingangstür auf der Rückseite des Gebäudes im Obergeschoss. Im Obergeschoss werden außerdem beidseitig zusätzliche Fenster für die Wohnräume eingebaut.

Ein Garagenstellplatz mit Ausfahrt nach Südosten auf die Adlerstraße soll in das Erdgeschoss integriert werden. Dieser wird im Südosten des Grundstücks durch einen Stellplatz und im Nordosten durch zwei Stellplätze ergänzt. Das Bauvorhaben entspricht damit der Stellplatzsatzung der Gemeinde.

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 Um-

gebung einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben, da die Änderungen mit Ausnahme der zusätzlichen Fenster und der Eingangstür im Obergeschoss ausschließlich im Inneren der bestehenden Scheune stattfinden. Das Gebäude wird sich daher auch nach den Änderungen in die nähere Umgebungsbebauung städtebaulich einfügen. Zudem ist die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Innenbereich aus Sicht der Verwaltung zu begrüßen. Dem Bau- und Umweltausschuss wird daher der folgende Beschlussvorschlag unterbreitet:

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

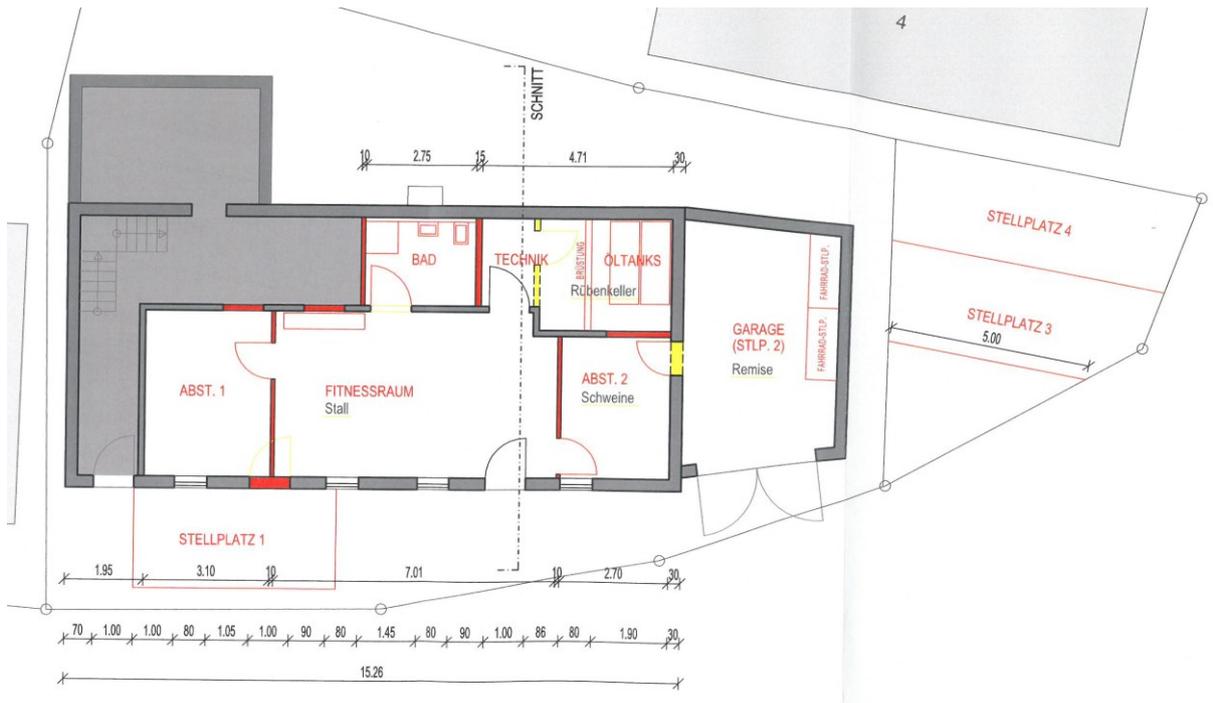
- 1. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB wird erteilt.**
- 2. Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**



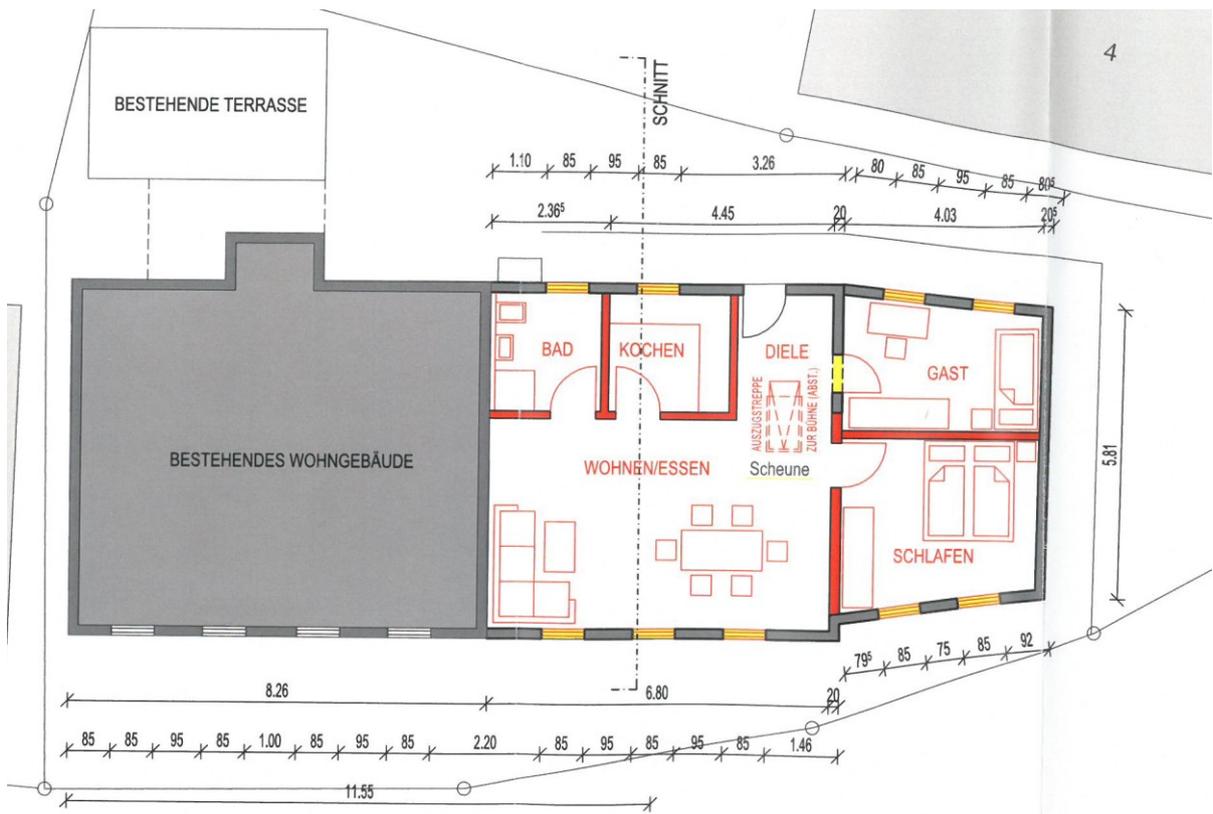
Maßstab 1:500

Rems-Murr-Kreis	
Gemeinde Berglen	
Gemarkung Bretzenacker	
LAGEPLAN	21.08.2020
Flst. 6	

Lageplan

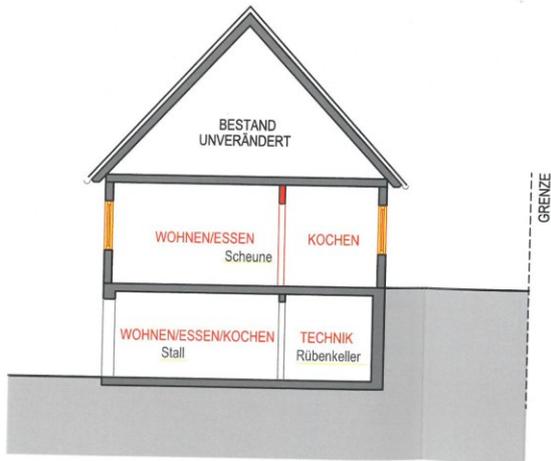


Grundriss Erdgeschoss

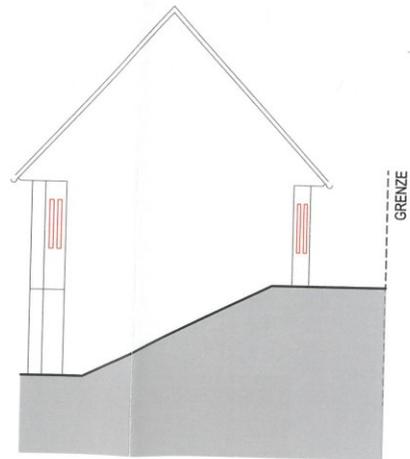


Grundriss OG

SCHNITT



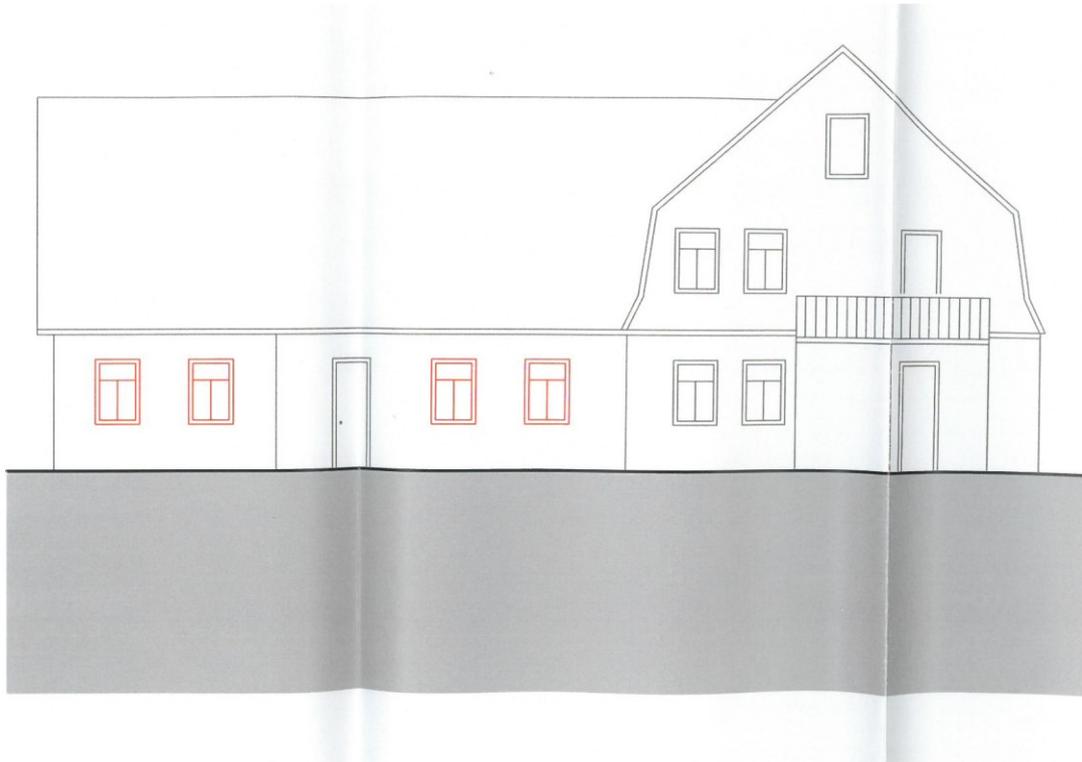
ANSICHT OST



Schnitt und Ansicht Ost



Ansicht Süd



Ansicht Nord

Verteiler:

1x Bauakte „Adlerstraße 8“