

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/193/2021	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 04.05.2021	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage im UG und Carport auf dem Grundstück Rolandstraße 2, Flst.Nr. 34 in Ödernhardt

Die Antragsteller planen auf dem Grundstück Rolandstraße 2 in Ödernhardt den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit einer Doppelgarage im Untergeschoss sowie eines Carports östlich des Gebäudes. Das bestehende Gebäude wurde bereits abgebrochen.

Das geplante Wohnhaus soll auf einer Grundfläche von ca. 16 m x 9,50 m bzw. 8 m errichtet werden mit einer West-Ost-Firstausrichtung. Da die nördlich verlaufende Ludwigstraße tiefer liegt als die Rolandstraße, beträgt die nördliche Traufhöhe, gemessen ab der Geländeoberfläche, ca. 10,20 m bzw. 9,50 m, die südliche Traufhöhe ca. 6,70 m bzw. 5,60 m und die Firsthöhe ca. 9 m gemessen ab Eingangsniveau.

Das Gebäude enthält eine Wohnung, weshalb nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde 1,5 Stellplätze erforderlich sind. Durch den östlich anschließenden geplanten Carport mit einer Grundfläche von ca. 18 m² sowie die Doppelgarage im Untergeschoss, welche über die Ludwigstraße angefahren wird und größtenteils Richtung Westen nicht durch das Gebäude überdeckt ist, ist diese Forderung erfüllt. Der Carport hingegen wird von der Rolandstraße aus angefahren und sollte zu dieser einen Abstand von 0,50 m aufweisen, um zu verhindern, dass bspw. Busse oder Lkws an seinem Flachdach hängen bleiben. In den Planunterlagen ist der Abstand mit 0,37 m bzw. 0,38 m vermaßt.

An der Grenze zum Grundstück Rolandstraße 8 sowie auf einer Länge von ca. 8 m im südlichen Teil des Baugrundstücks entlang der Rolandstraße ist eine ca. 1 m hohe Einfriedigung vorgesehen. Diese sollte aus demselben Grund ebenfalls entgegen den Planunterlagen einen Abstand von mindestens 0,5 m zur Rolandstraße aufweisen.

Das Baugrundstück befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebiets „Hofstattquelle“, worüber das Landratsamt von der Verwaltung informiert wurde.

Das Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Beurteilung erfolgt daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), da es dem nicht überplanten Innenbereich von Ödernhardt zugeordnet wird. In unbeplanten Gebieten bestehen keine planungsrechtli-

chen 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 in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

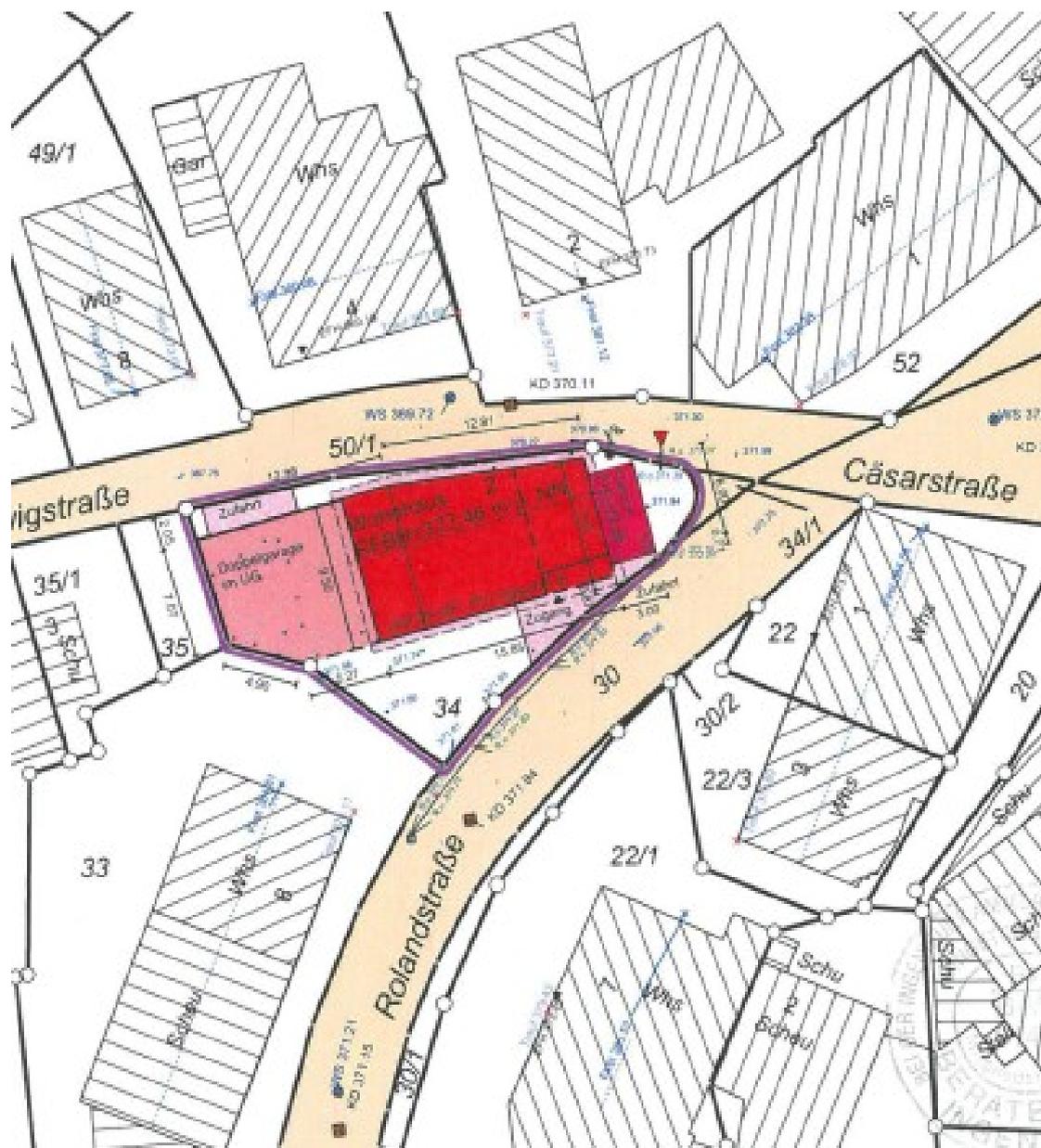
Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine städtebaulichen Bedenken gegen das Vorhaben. Aus den Ansichten ist zu entnehmen, dass die Firste der Gebäude Rolandstraße 3, 7 und 8 bis zu 3,95 m höher sind und bspw. die Traufe der Rolandstraße 8 ebenfalls bis zu ca. 0,82 m höher liegt. Auch zu den Gebäuden in der Ludwigstraße ist die geplante Bebauung unter Berücksichtigung des Geländeverlaufs nach Auffassung der Gemeinde verträglich.

Aufgrund der Höhe des beantragten Gebäudes im Norden überschreitet dessen Abstandsfläche die Mitte der Ludwigstraße. Gemäß § 5 Abs. 2 Landesbauordnung (LBO) dürfen die Abstandsflächen u.a. auch auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen. Ist eine Straße beidseitig anbaubar, dürfen die Abstandsflächen jedoch nicht über ihre Mitte hinausgehen. Nach Aussage der Baurechtsbehörde könnte diese Abstandsfläche nach § 6 Abs. 3 LBO zugelassen werden.

Vor diesem Hintergrund wird dem Bau- und Umweltausschuss empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

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

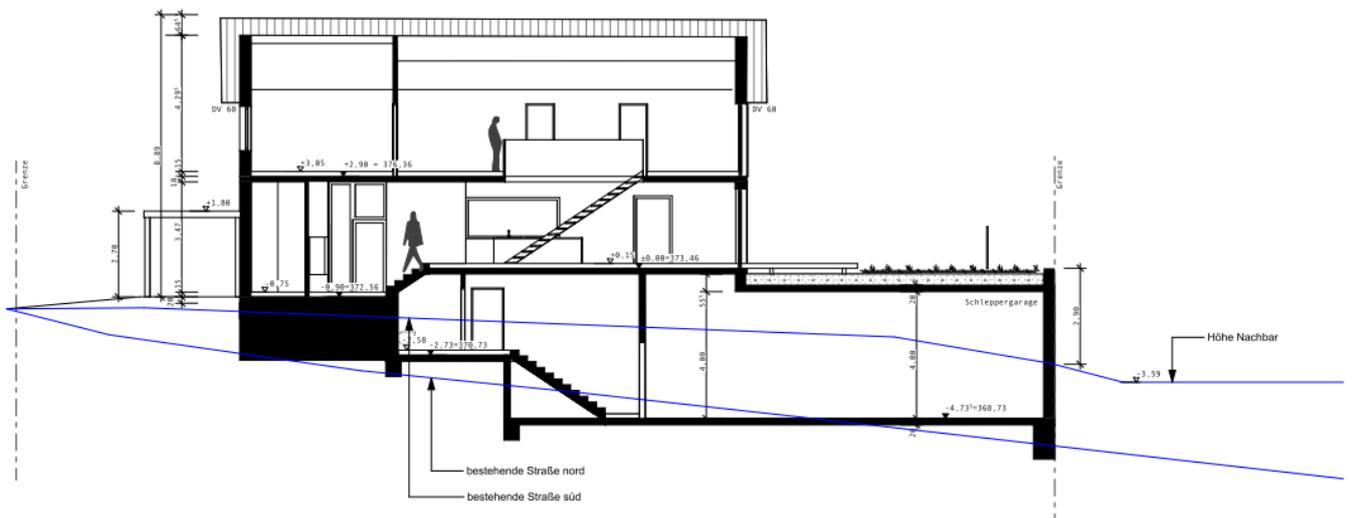
- 1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag wird gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB unter der Maßgabe erteilt, dass mit dem Carport sowie der Einfriedigung ein Abstand von mindestens 0,5 m zum jeweiligen Straßengrundstück eingehalten wird.**
- 2. Die Gemeinde stimmt dem Bauvorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**



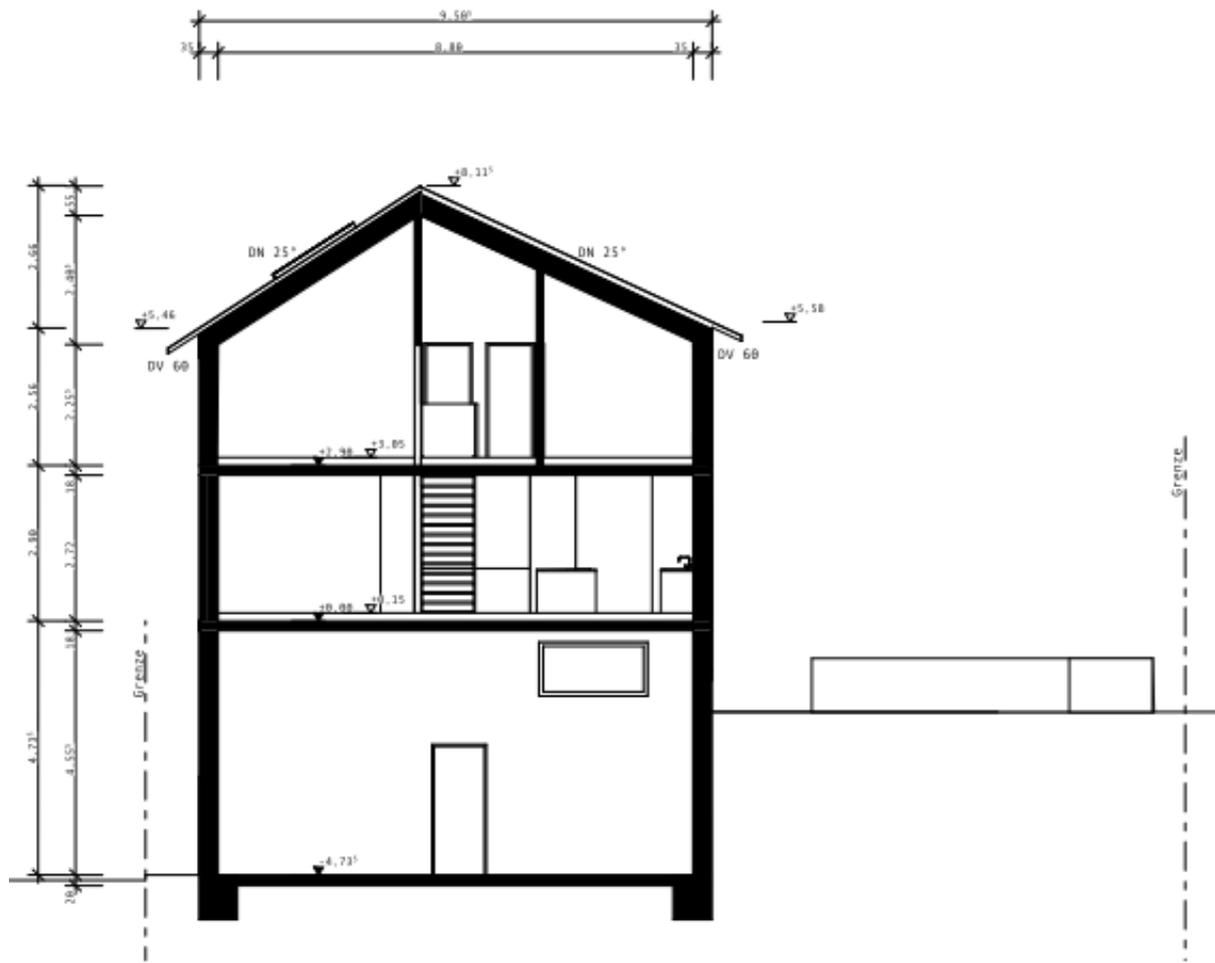
Lageplan



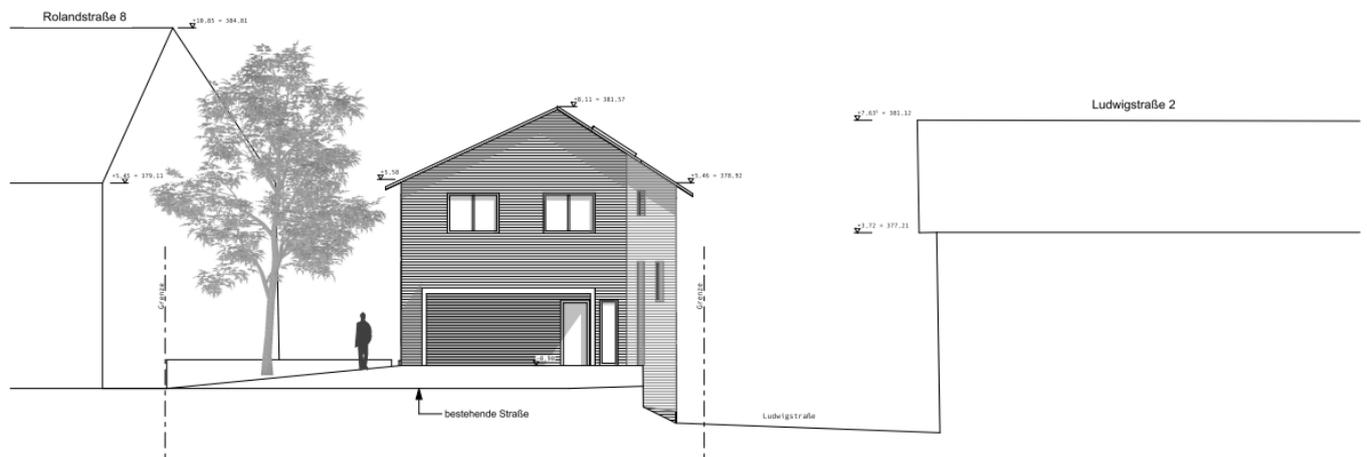
Abstandsflächenplan



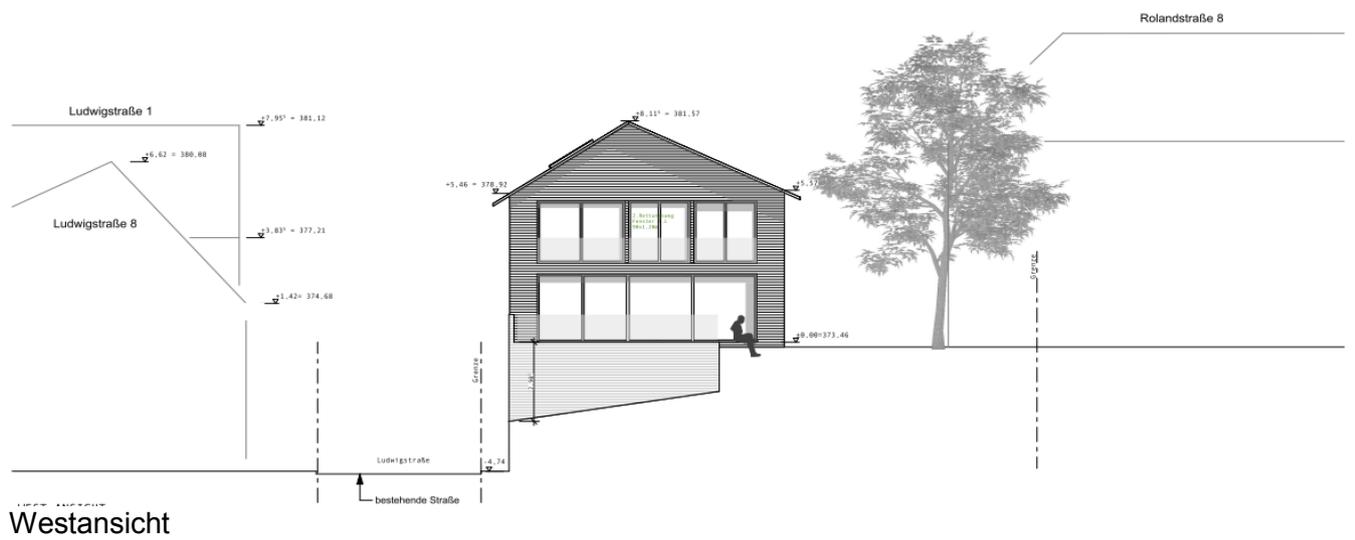
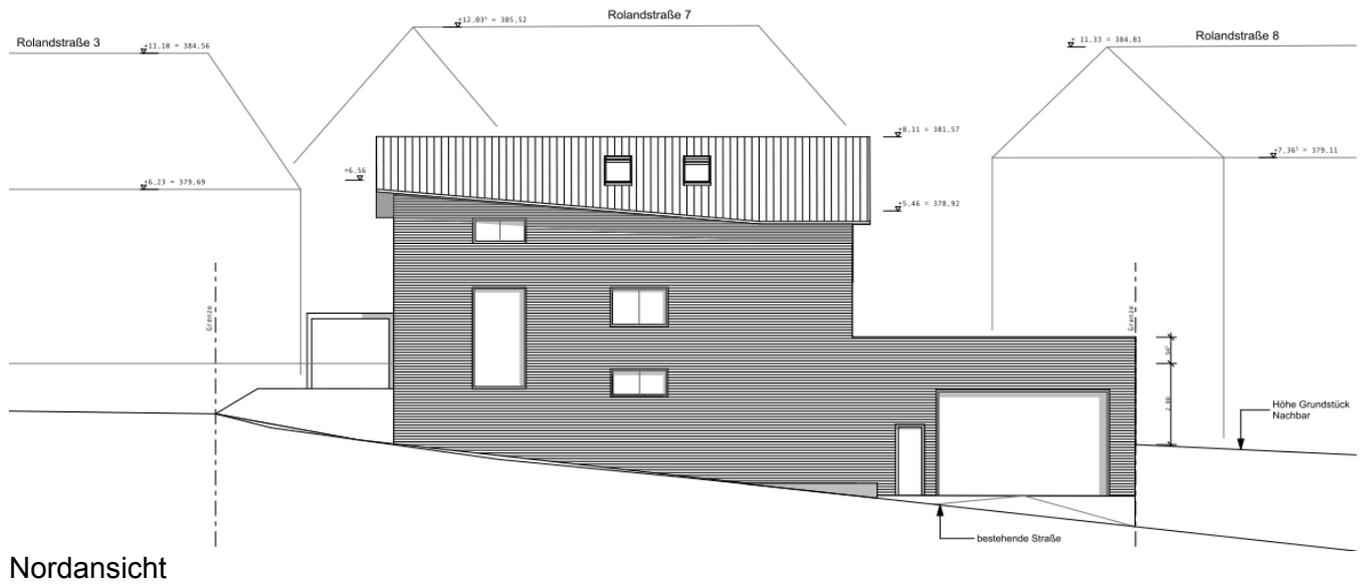
Schnitt 1



Schnitt 2



Ostansicht





Südansicht

Verteiler:

1 x Bauakte „Rolandstraße 2“