

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/204/2021	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 21.09.2021	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit drei Garagen auf dem Grundstück Mendelssohnstraße 23, Flst.Nr. 2076/6 in Oppelsbohm

Der Bauherr plant auf dem Grundstück Mendelssohnstraße 23 in Oppelsbohm den Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit jeweils einer Wohnung im EG und OG sowie drei Garagen im UG. Das Gebäude soll traufständig zum Privatweg Flst.Nr. 2076/7 mit einer Traufhöhe von 7,60 m sowie einer Firsthöhe von 11,40 m jeweils gemessen ab der Eingangshöhe des Untergeschosses errichtet werden. Auf der Seite zum Weg springt die Traufhöhe jedoch etwas zurück, um eine ausreichende Belichtung der Wohnung im OG durch somit höhere Fenster zu gewährleisten. Des Weiteren befindet sich im EG oberhalb der Garage eine ca. 18 m² Terrasse sowie darüber liegend ein Balkon der Wohnung im OG. Des Weiteren ist auf der Gebäude rückwärtigen Seite nochmals eine Terrasse im OG mit ca. 16 m² vorgesehen. Da das Gelände auf dem Grundstück nach Nordosten sehr steil ansteigt, wird es durch abgetreppte Stützmauern terrassiert. Das UG sowie auch teilweise das EG verschwinden dadurch im Hang. Nördlich des Gebäudes ist ein Sitzplatz mit einem angrenzenden Schwimmteich geplant, welcher in das Gelände eingelassen ist.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mendelssohnstraße – 2. Änderung“ aus dem Jahr 2011. Gemäß diesem ist die Traufhöhe auf der Südwestseite des Gebäudes durch die Verkürzung des Daches (Rücksprung) um 0,85 m überschritten. Auch die geplanten Abgrabungen überschreiten die zulässige Höhe von 1,50 m um ca. 0,40 m. Des Weiteren ist pro Grundstück eine Nebenanlage bis 40 m³ zugelassen. Diese müssen u.a. einen Abstand von 2,50 m zu privaten Grundstücksgrenzen einhalten. Bei der eingereichten Planung sind zwei Nebenanlagen (Schwimmteich und Einhausung der Mülltonnen) vorgesehen, die beide den geforderten Abstand nicht einhalten.

Aus Sicht des Landratsamts und der Verwaltung können die oben genannten Punkte jedoch befreit werden. Durch das geplante Balkongeländer auf der Südwestseite des Gebäudes wird die Fassadenansicht gebrochen und die um 0,85 m überschrittene Traufhöhe wird vom Beobachter nicht explizit wahrgenommen. Des Weiteren kommt hinzu, dass das Nachbargebäude Mendelssohnstraße 23 seiner Zeit nach altem Planungsrecht (früherer Bebauungsplan) genehmigt wurde und daher nicht als Vergleich herangezogen werden kann. Die Überschreitung der zulässigen Abgrabungshöhe ist mit der schwierigen Geländesituation zu begründen und ist deshalb städtebaulich vertretbar. Beim Nachbargebäude Mendelssohnstra-

ße 25 wurden aus demselben Grund ebenfalls Überschreitungen hinsichtlich der Höhe der Stützmauern genehmigt. Darüber hinaus ist die Einhausung der Mülltonnen an der privaten Grundstücksgrenze städtebaulich vertretbar, da sie keine eigenen Abstandsflächen aufweist. Zudem sind von den entsprechenden Nachbarn keine Einwendungen diesbezüglich im Rahmen der Nachbarbeteiligung eingegangen.

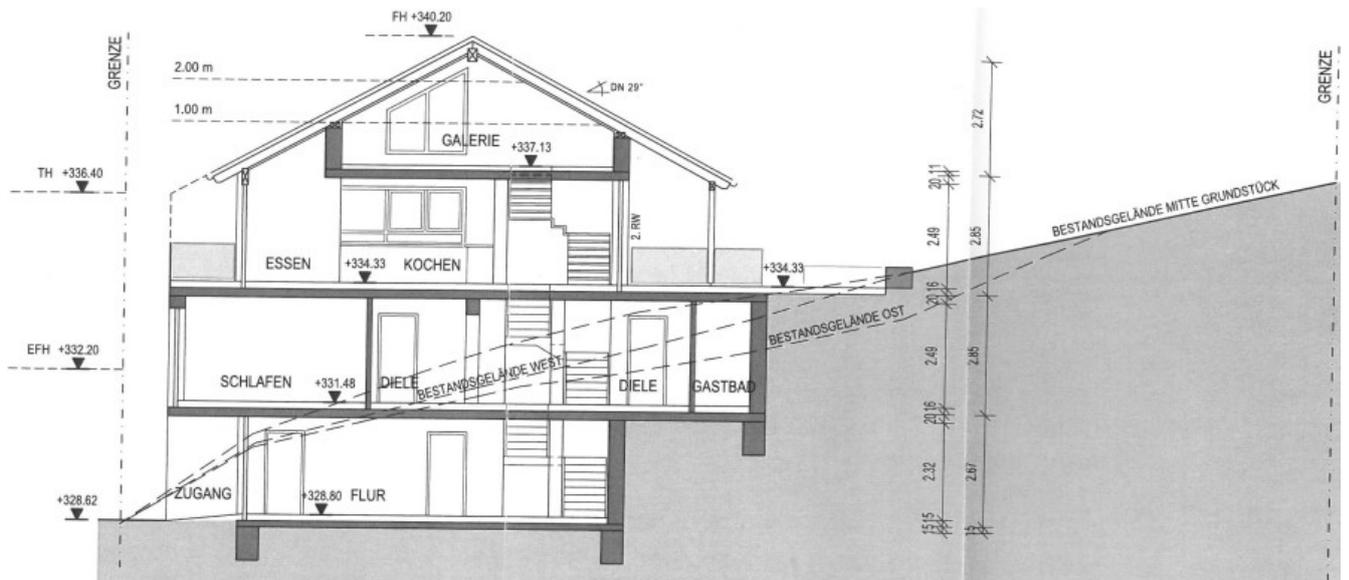
Die im Westen geplante Überschreitung des Baufensters mit einem Vorbau des Gebäudes ist gemäß Bebauungsplan als untergeordnetes Bauteil zulässig.

Mit den drei geplanten Stellplätzen in der Garage im UG ist auch die Stellplatzsatzung der Gemeinde Berglen eingehalten.

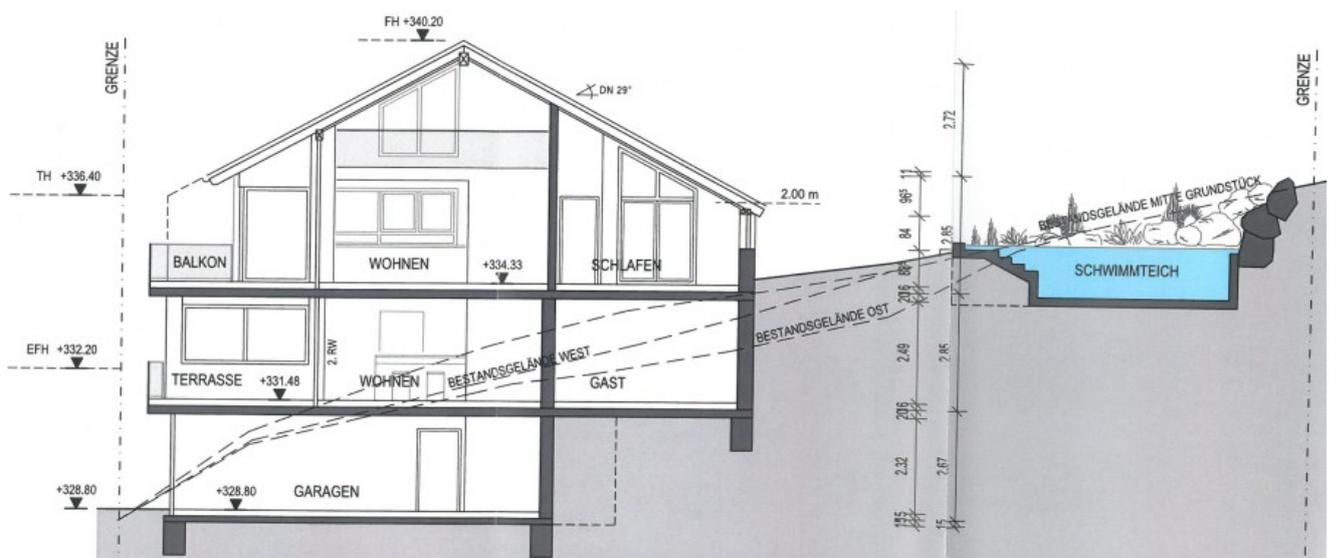
Die Verwaltung empfiehlt dem Bau- und Umweltausschuss vor diesem Hintergrund das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

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

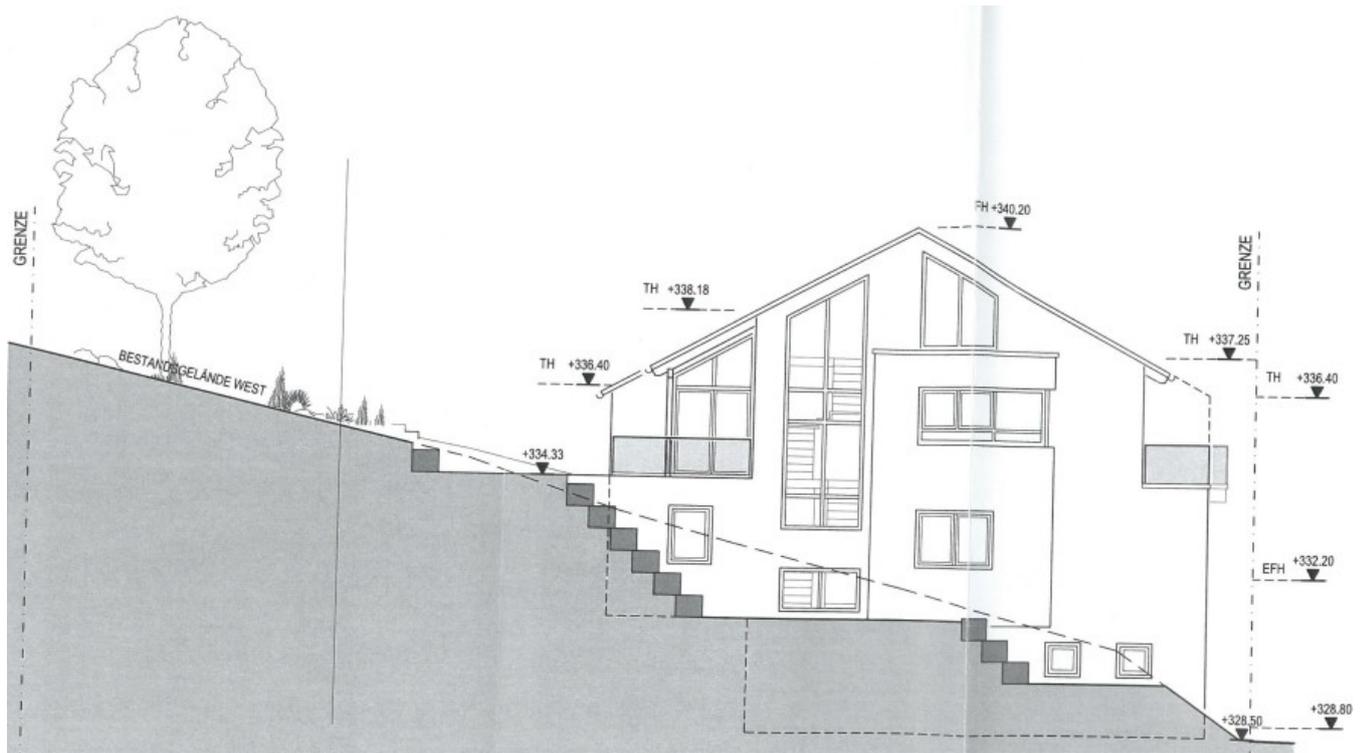
Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag wird gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit der Maßgabe erteilt, dass als Ausgleich für die Inanspruchnahme nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum gepflanzt wird.



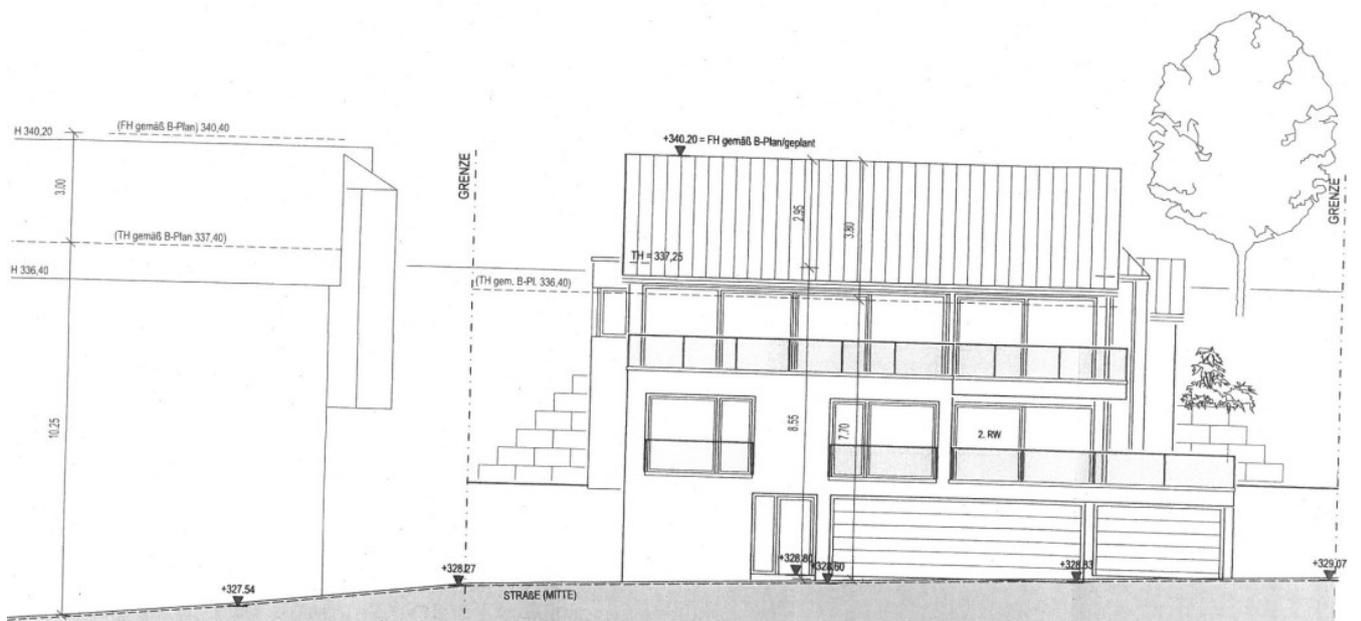
Schnitt A



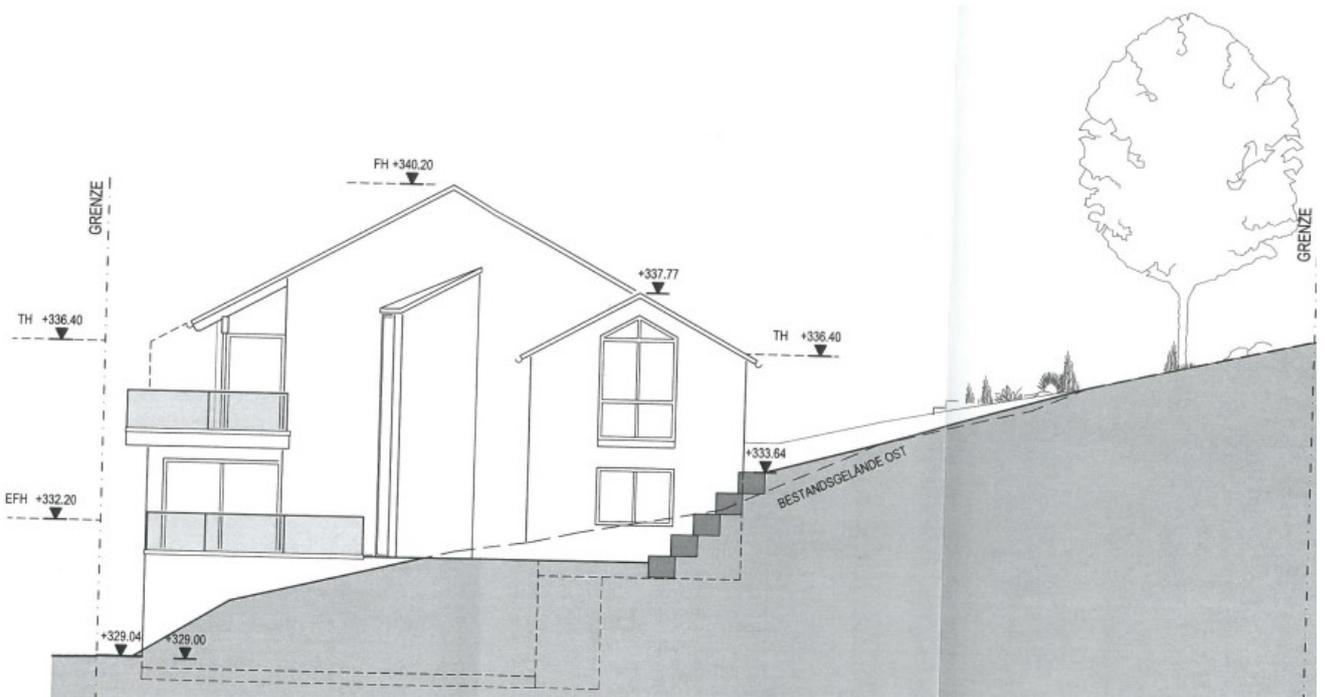
Schnitt B



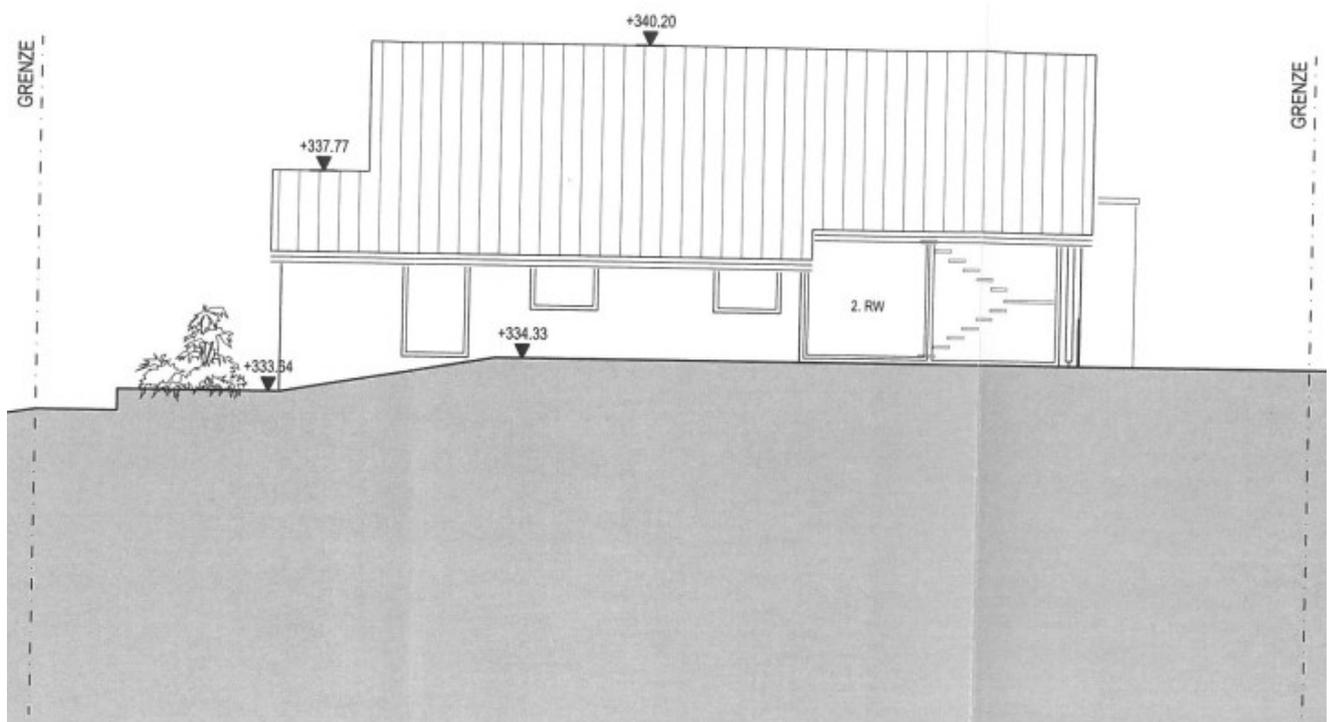
Nordwestansicht



Südwestansicht



Südostansicht



Nordostansicht

Verteiler:

1 x Bauakte „Mendelssohnstraße 23“