Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/028/2015	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 01.12.2015	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung

Berglen

Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen

Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf dem Grundstück Karlstraße 5, Flst.Nr. 37 in Ödernhardt

Die Antragsteller möchten auf dem Grundstück Karlstraße 5 in Ödernhardt ein Einfamilienwohngebäude mit einer Grundfläche von 11,37 m x 7,15 m errichten. Die Traufhöhe des neuen Wohnhauses beträgt, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), 6,00 m. Die Firsthöhe ist in den vorliegenden Unterlagen mit 7,70 m ab EFH angegeben. Das Dach des Hauses soll nach den Vorstellungen der Bauherren mit einer flachen Neigung von 16° (Ostseite) bzw. 24° (Westseite) und einer Ziegeleindeckung ausgeführt werden. Die Parkierung ist in einem Carport mit angrenzendem Abstellraum vorgesehen, der unterhalb des Gebäudes an der Karlstraße errichtet werden soll. Von der Karlstraße wird zudem ein neuer Treppenaufgang zum Wohnhaus hergestellt.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes. Entlang der Karlstraße verläuft allerdings eine Baulinie (genehmigt vom Landratsamt am 13.05.1958), die die Abstände zwischen dem Verkehrsraum, den Hausgärten und den Gebäuden regelt. Im östlichen Bereich wurde ein Bauverbot festgesetzt. Das Bauvorhaben selbst ist gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Die Verwaltung hat gegen die Errichtung des Gebäudes und des Carports keine städtebaulichen Bedenken. Das Wohnhaus wird sich sowohl größenmäßig, als auch von den Höhenausmaßen, wie die vorliegenden Ansichten verdeutlichen, in die Gebäudelandschaft der Karlstraße integrieren. Ebenso spricht aus Verwaltungssicht nichts gegen die geringfügige Inanspruchnahme der Bauverbotsfläche im Osten des Grundstücks. Der Carport soll vollständig in dem als Grünfläche im Baulinienplan dargestellten Grundstücksteil ausgeführt werden. Da aufgrund der bestehenden Geländesituation eine andere Platzierung des Carports baulich nur unter erhöhtem Aufwand umsetzbar sein wird und zudem die Garagen auf den Grundstücken Karlstraße 9 und 11 in die festgesetzte Grünfläche hineinragen, kann der gewählte Standort akzeptiert werden. Damit der Carport nach einem späteren Ausbau der Karlstraße noch einen ausreichenden Abstand zur neuen Verkehrsfläche aufweist, sollte der Baukörper allerdings noch um 0,5 m nach Osten abgerückt werden.

Dem Bau- und Umweltausschuss wird vor diesem Hintergrund empfohlen, das gemeind-

liche Einvernehmen unter Auflagen herzustellen.

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 gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB wird mit der Maßgabe erteilt, dass**

   - **das anfallende Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück beseitigt wird. Dabei ist sicherzustellen, dass dieses nicht auf die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen gelangt;**

   - **sämtliche Zugangs- und Zufahrtsflächen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden;**

   - **der Carport und der Abstellraum um 0,5 m in östlicher Richtung verschoben werden und das Dach des Bauwerks erdüberdeckt oder extensiv begrünt ausgeführt wird;**

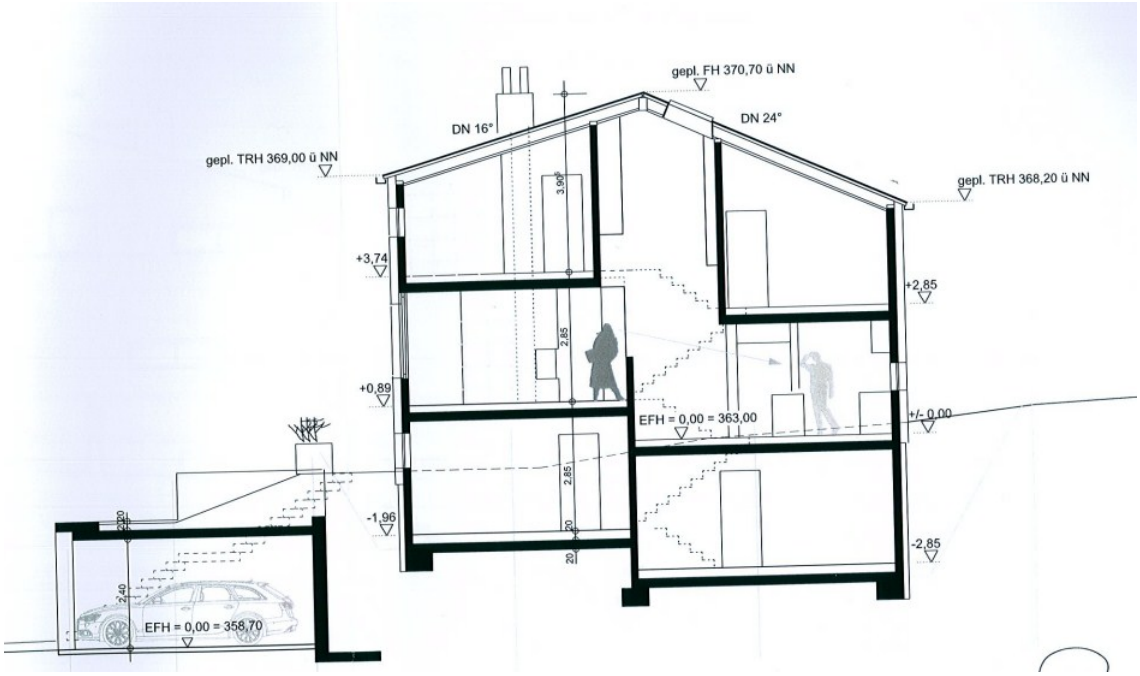
   - **die offenen Seiten des Carports dauerhaft nicht geschlossen werden;**

   - **als Ausgleich für die Inanspruchnahme von nicht überbaubarer Grundstücksfläche auf dem Baugrundstück zwei heimische Laubbäume gepflanzt werden.**

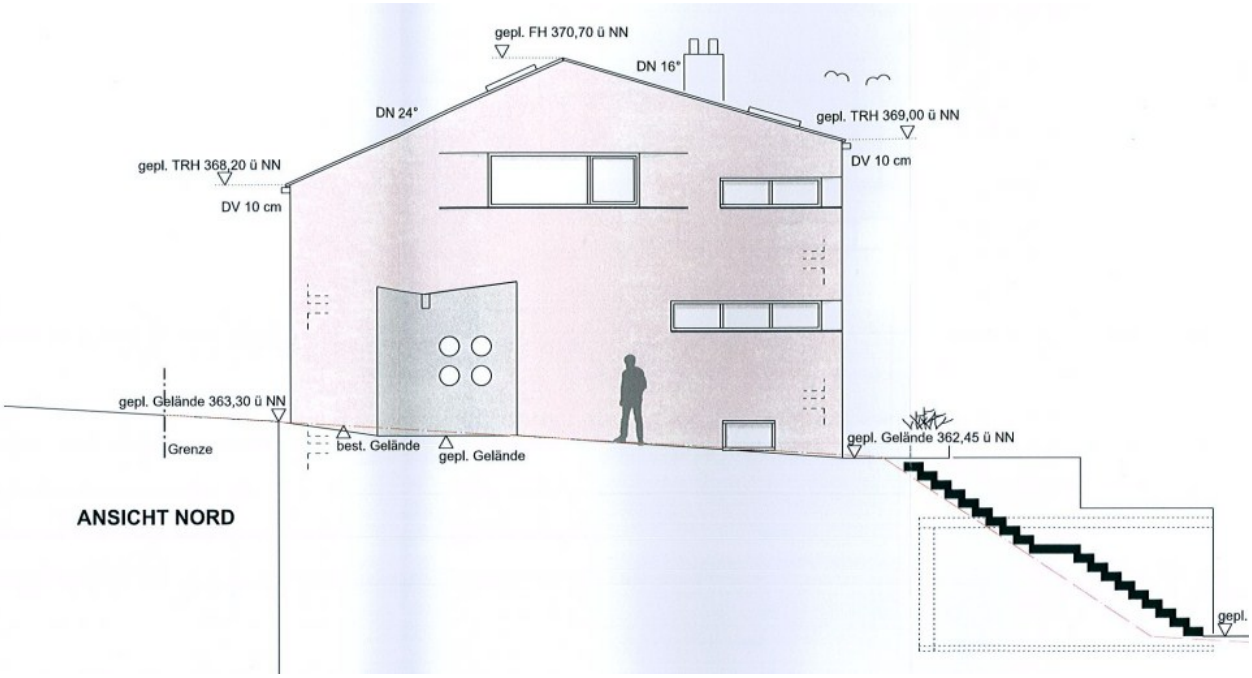
2. **Die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück ist anzustreben. Sollte eine getrennte Beseitigung des Regenwassers nicht möglich sein, sind der Gemeindeverwaltung die Gründe hierfür schriftlich mitzuteilen.**

3. **Die Gemeinde stimmt auch als Angrenzerin an das Baugrundstück dem Vorhaben zu.**

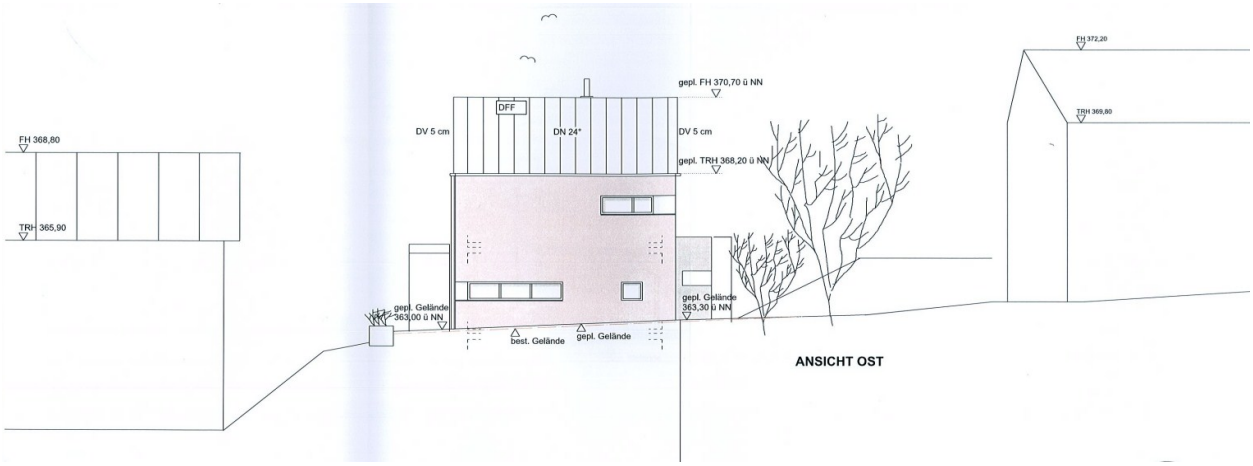
Lageplanauszug



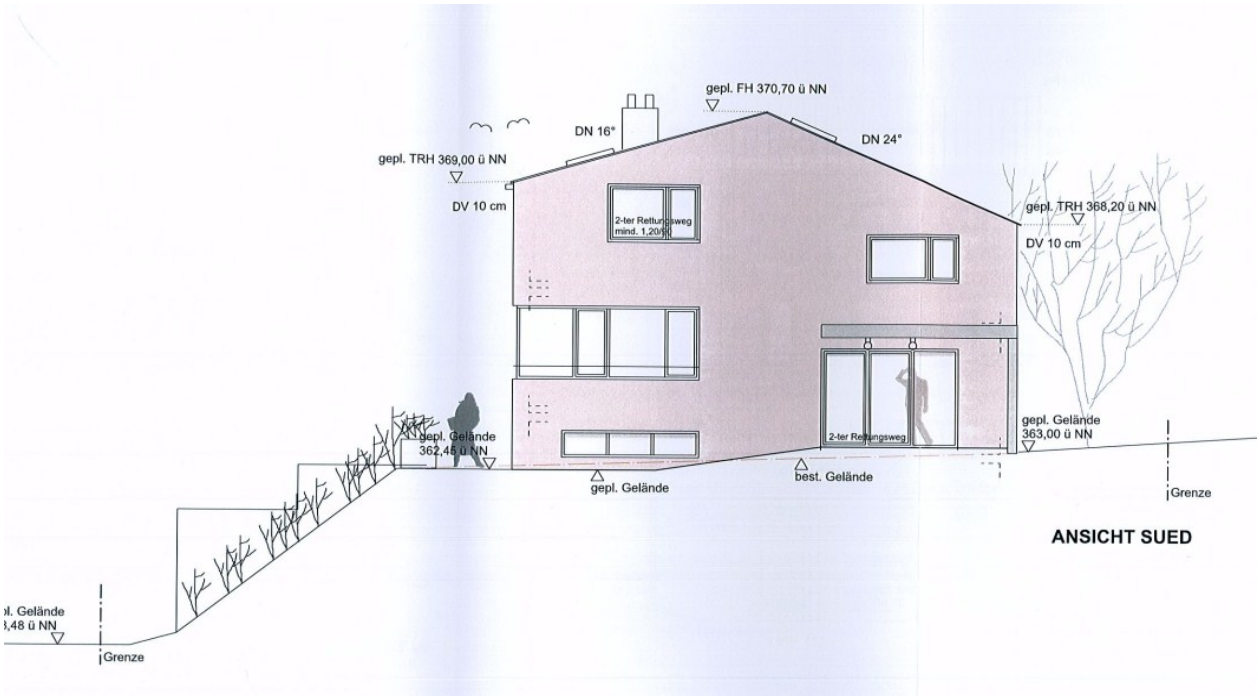
Schnitt



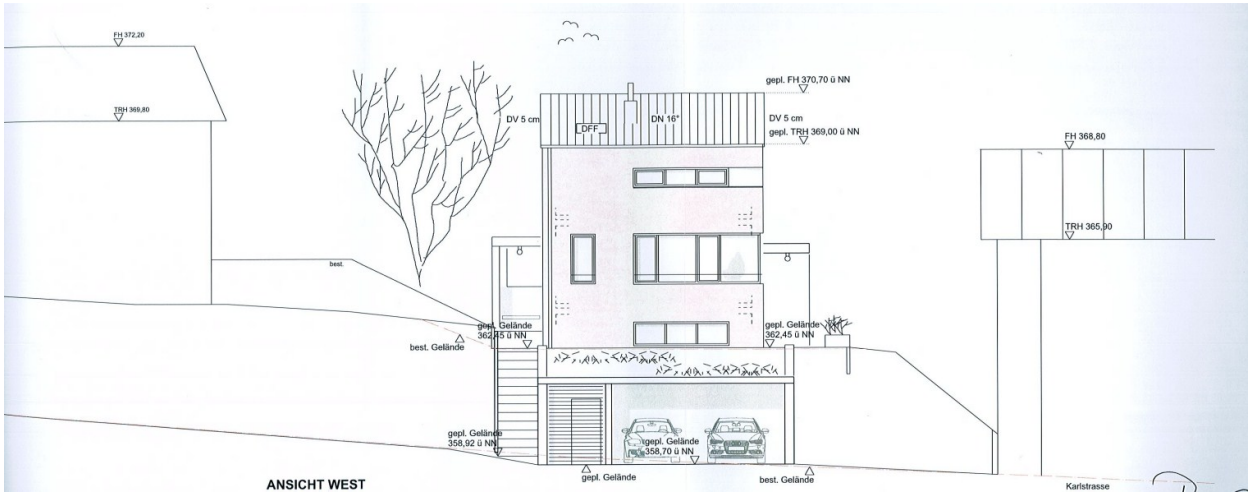
Nordansicht



Ostansicht



Südansicht



Westansicht und Straßenabwicklung

Verteiler:

1 x Bauakte "Karlstraße 5"