

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/012/2022	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 03.05.2022	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit zwei Stellplätzen auf dem Grundstück Wagnergasse 7, Flst.Nr. 130 in Oppelsbohm

Das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Wagnergasse 7 in Oppelsbohm soll abgebrochen werden. Anschließend ist auf dem Grundstück der Neubau eines Einfamilienwohnhauses geplant. Das neue Wohnhaus weist eine Grundfläche von ca. 7,50 m x 11 m auf sowie eine Traufhöhe von 6,08 m und eine Firsthöhe von 7,27 m ab der geplanten Geländeoberfläche. Das Gebäude wird mit einem Pultdach mit einer Neigung von 9° errichtet, wobei das Dach nach Osten hin abfällt. An der Westseite ist mittig ein ca. 4 m langer und ca. 1,50 m vor die die Außenwand tretender Vorbau mit Flachdach vorgesehen, welcher sich über das Erd- und Obergeschoss erstreckt. Im Südosten schließt sich ein L-förmiger Anbau im Erdgeschoss an das Wohnhaus an, der für die Unterbringung der Haustechnik und Fahrräder gedacht ist. Dieser erhält ebenfalls ein Pultdach, allerdings mit einer Neigung von 18°. Des Weiteren ist südwestlich eine ca. 10 m² große Terrasse geplant.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet Oppelsbohm II“ aus dem Jahre 1997. Die darin enthaltenen Festsetzungen bzgl. Dachüberständen, Einfriedigungen, Geländeänderungen und unbedeutender Bauteile werden eingehalten. Ebenso sind Pultdächer (bzw. Satteldächer) zulässig. Wie oben beschrieben wird der Vorbau jedoch mit einem Flachdach ausgeführt. Flachdächer sind gemäß des Bebauungsplans nur bei Garagen in Verbindung mit Erdüberdeckung zulässig. Vor diesem Hintergrund soll das geplante Flachdach extensiv begrünt werden.

Da der Bebauungsplan keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung beinhaltet, handelt es sich nicht um einen qualifizierten, sondern um einen einfachen Bebauungsplan. Die Zulässigkeit der Gebäudehöhen wird daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt. Das Vorhaben muss sich mangels konkretisierenden Regelungen und Bestimmungen hier an der vorhandenen Umgebungsbebauung orientieren. Es ist folglich nach § 34 Abs. 1 BauGB u.a. dann genehmigungsfähig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

In den Ansichten sind die beiden Nachbargebäude Wagnergasse 5 und Lisztstraße 6 dargestellt, wodurch ersichtlich wird, dass der First der Nachbargebäude bis zu 1,66 m über

dem des geplanten Wohngebäudes liegt. Bei den Traufhöhen gestaltet sich der Vergleich eher schwierig, da die Gebäude in der unmittelbaren Umgebung eine andere Dachform, nämlich ein Satteldach, haben.

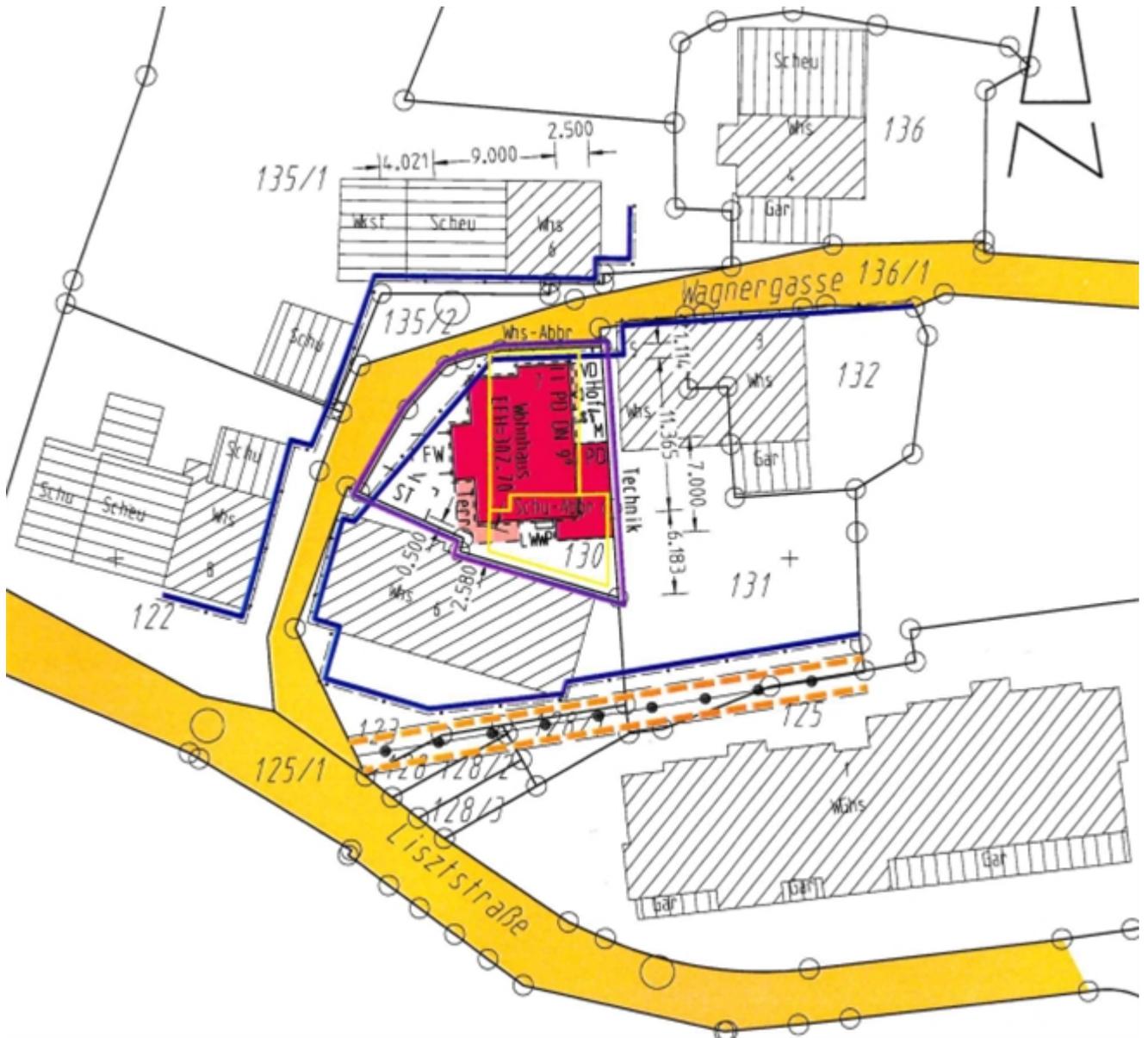
Aus Sicht der Verwaltung ist die städtebauliche Einfügung jedoch gegeben.

Auch die Stellplatzsatzung der Gemeinde ist mit den zwei geplanten Stellplätzen nördlich und südwestlich des Wohnhauses erfüllt.

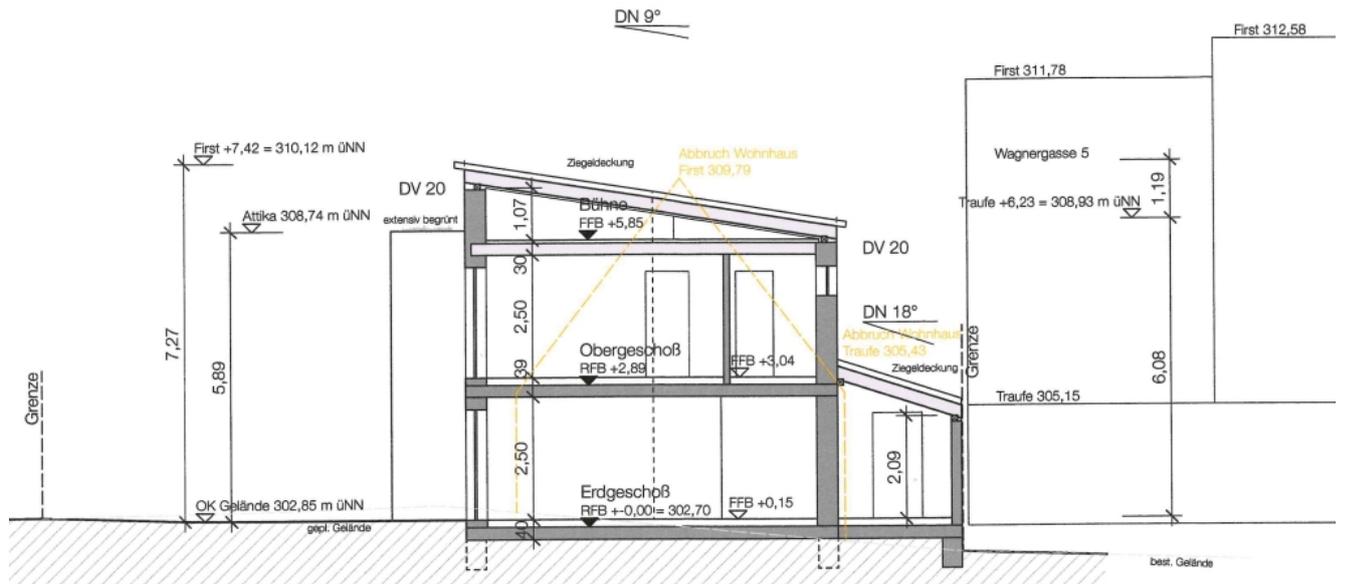
Die Verwaltung empfiehlt dem Bau- und Umweltausschuss vor diesem Hintergrund, das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag zu erteilen.

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

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen wird gemäß § 36 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit der Maßgabe erteilt, dass das Flachdach des Vorbaus begrünt wird.**
- 2. Die Gemeinde stimmt dem Bauvorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**



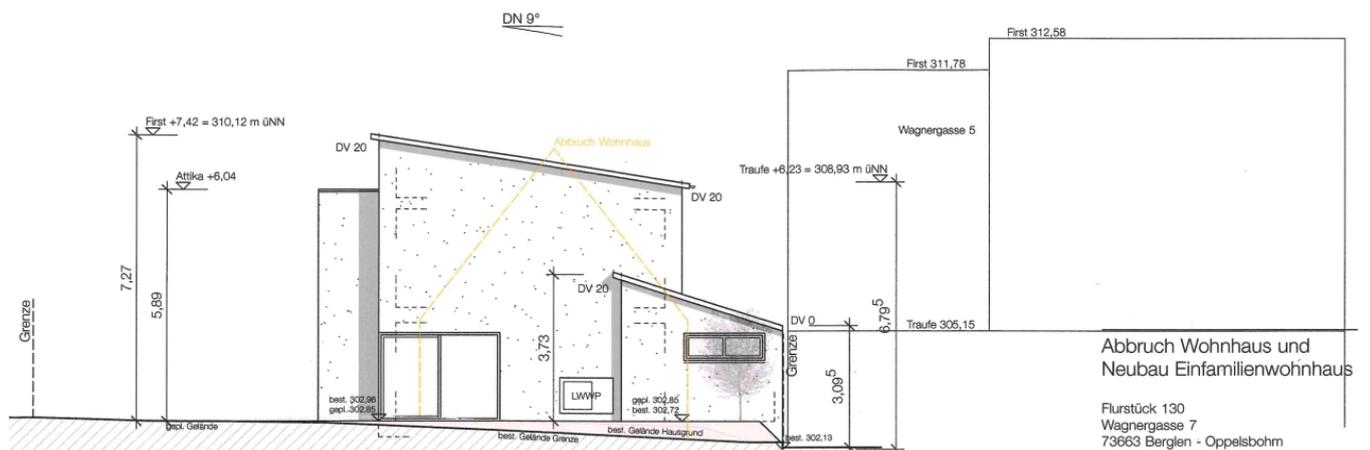
Lageplan



Schnitt



Westansicht

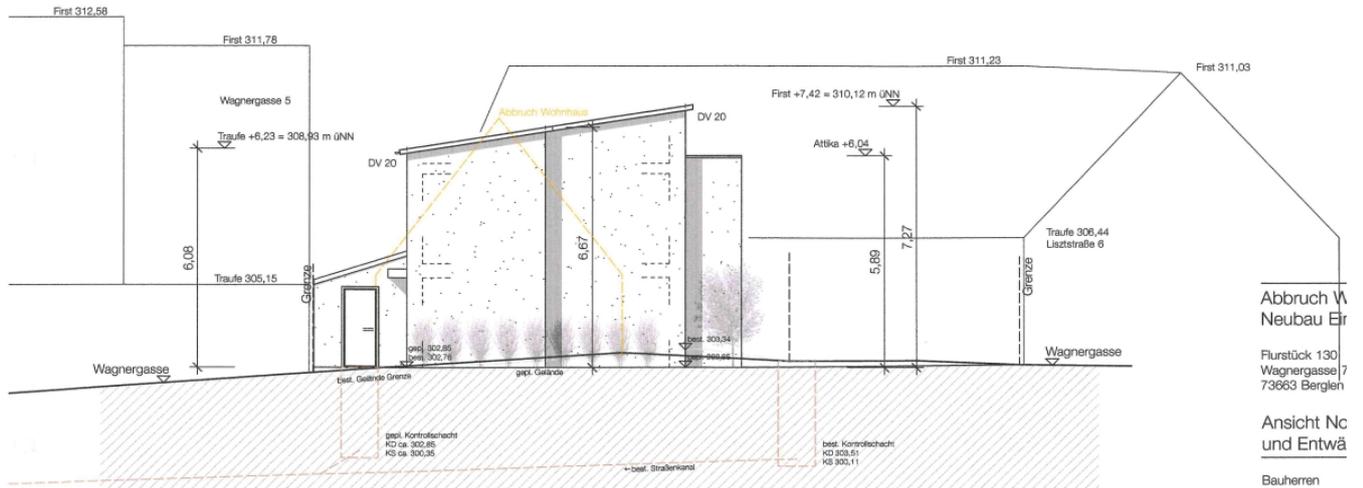


Südensicht

Abbruch Wohnhaus und
Neubau Einfamilienwohnhaus
Flurstück 130
Wagnergasse 7
73663 Berglen - Oppelsbohm



Ostansicht



Nordansicht

Verteiler:

1 x Bauakte „Wagnergasse 7“

Abbruch W.
Neubau Etr
Flurstück 130
Wagnergasse 7
73663 Berglen
Ansicht Nc
und Entwä
Bauherren