

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/015/2022	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 03.05.2022	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen **Errichtung eines Wohnhauses mit Garage und Carport auf dem** **Grundstück Boschstr. 9, Flst.Nr. 760/10** **im Gewerbegebiet Erlenhof I**

Der Bauherr beabsichtigt auf dem Grundstück Boschstraße 9, Flst.Nr. 760/10 im Gewerbegebiet Erlenhof I die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage und Carport sowie fünf offenen Stellplätzen. Das Wohnhaus mit den Abmessungen 12,49 m x 9,99 m soll traufständig zur Boschstraße im hinteren Bereich des Grundstücks errichtet werden, welches im vorderen Teil bereits mit einem gewerblich genutzten Betriebsgebäude bebaut ist. Es soll ein Satteldach mit einer Dachneigung von 35° sowie einer Trauf- und Firsthöhe von 4,55 m bzw. 8,05 m erhalten. Der von Südwest nach Nordost abfallende Hang auf dem Baugrundstück lässt das geplante Gebäude von der Boschstraße aus gesehen mit dem First über das bestehende Betriebsgebäude hinausragen. Die Erschließung des Gebäudes soll fußläufig über Treppen zur östlichen Grundstücksgrenze erfolgen, an welcher jeweils ein Carport und eine Garage den Abmessungen 8,00 m x 3,00 m bzw. 6,00 m x 3,00 m mit Flachdächern sowie extensiver Dachbegrünung geplant sind. Am Wohngebäude ist zudem in südöstlicher Richtung der Bau eines unter dem Dach hervorragenden Gebäudeteils mit darauf liegendem Balkon sowie eine Terrasse mit einer Grundfläche von rd. 15 m² geplant. Für die Herstellung der Terrasse sowie der offenen Stellplätze sind an der südöstlichen sowie nordwestlichen Grundstücksgrenze Stützmauern aus Natursteinen mit Höhe von max. 1,00 m geplant.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Erlenhof – Änderung“ aus dem Jahre 1998. Dieser legt im südwestlichen Teil des Grundstücks, auf dem nun das Gebäude errichtet werden soll, eine Fläche für den Bau eines Wohnhauses mit einer Wohneinheit für Betriebsleiter oder ähnliche, dem Betrieb zugehörige Personen fest. Der Nachweis darüber, dass die geplante Wohnung nach ihrer Fertigstellung von einer entsprechenden Person bezogen wird, wurde von der Baurechtsbehörde des Landratsamtes vom Bauherren angefordert.

Der Bebauungsplan weist für das Baugrundstück eine Erdgeschossfußbodenhöhe von 302,50 m ü.NN als Bezugshöhe aus. Für das Bauvorhaben soll gemäß den vorliegenden Planunterlagen eine um 0,35 m tiefere EFH gewählt werden, wobei die maximal zulässige Traufhöhe von 306,70 m ü.NN eingehalten wird und somit die Vorgaben des

Bebauungsplans erfüllt werden. Der südöstlich unter dem Satteldach hervorragende Gebäudeteil mit den Abmessungen 1,50 m x 5,00 m, dessen Dach als Balkon genutzt werden soll, ragt auf einer Fläche von ca. 3,75 m² über die Baugrenze hinaus. Da der Bebauungsplan jedoch an dieser Stelle extra ein Baufenster für einen hervorstehenden Gebäudeteil vorsieht und die Überschreitung mit 3,75 m² gering ausfällt, hält die Verwaltung diese Überschreitung für vertretbar. Des Weiteren überschreitet die östlich des Gebäudes geplante Terrasse im EG die Baugrenze vollständig mit 15,20 m². Von der Boschstraße aus gesehen tritt diese jedoch hinter den Gebäuden städtebaulich kaum in Erscheinung und kann daher als unbedenklich angesehen werden.

Das zwischen der östlichen Grundstücksgrenze und dem bestehenden Betriebsgebäude geplante Carport überschreitet das Baufenster mit 7,50 m². Die an gleicher Stelle vorgesehen Garage überschreitet das Baufenster vollständig. Da jedoch die Vorschriften zur Grenzbebauung eingehalten werden und auf anderen Grundstücken im Bebauungsplan ebenfalls Garagen außerhalb des Baufensters errichtet wurden, bestehen nach Ansicht der Verwaltung keine Einwände gegen diese Planung. Zudem wird die bereits bestehende Zufahrt um das Betriebsgebäude genutzt, wodurch keine weitere Fläche für die Zufahrt versiegelt wird.

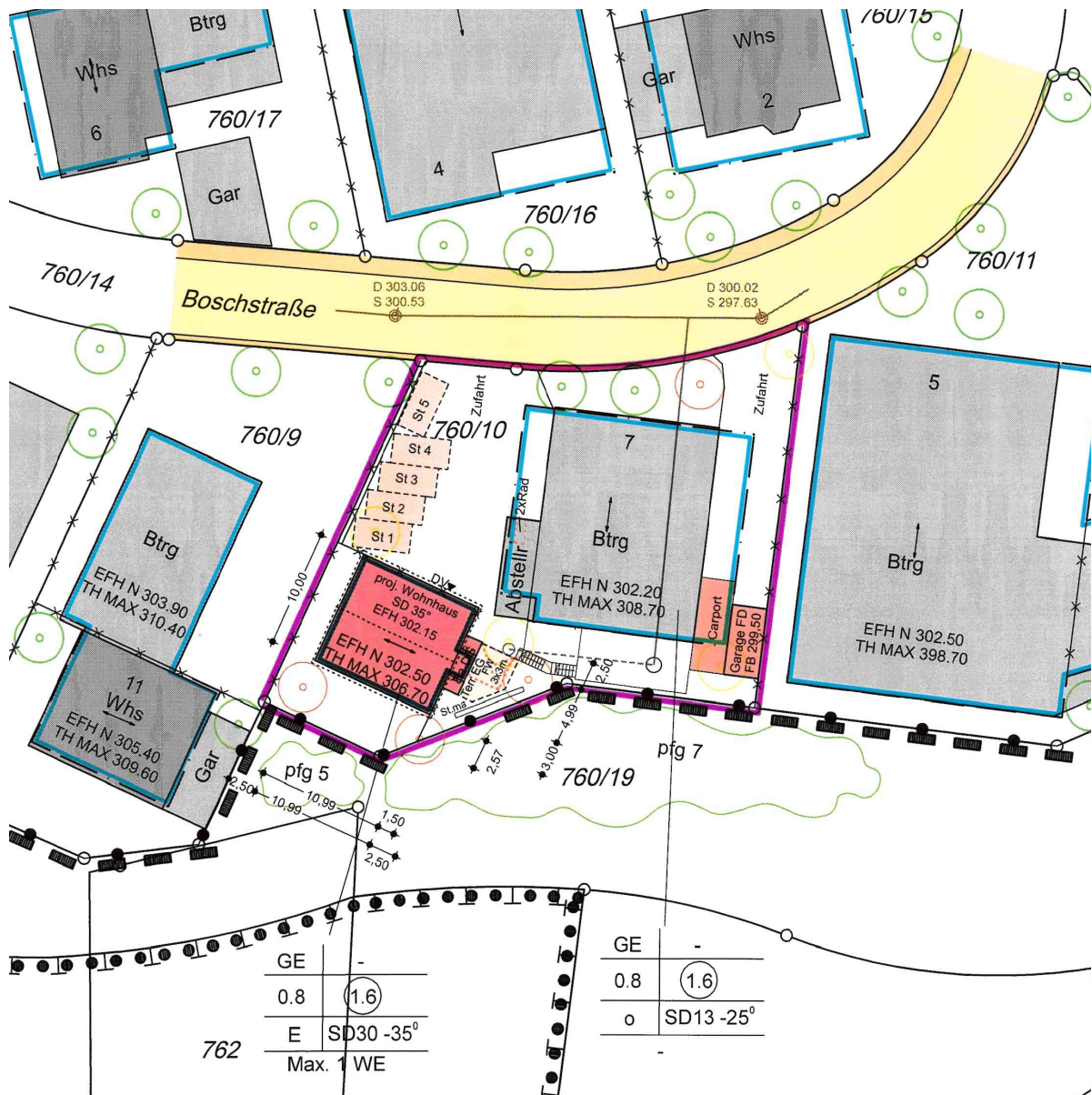
Die geplanten Standorte für die offenen Stellplätze, die Garage und das Carports sowie die Terrasse bzw. Erschließung des Wohnhauses greifen in die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote ein. Eine Verschiebung der Pflanzgebote ist gemäß dem Bebauungsplan jedoch möglich. Da diese den vorliegenden Planunterlagen zufolge an anderer Stelle auf dem Grundstück in Art und Anzahl wiederhergestellt werden sollen sieht die Verwaltung die Verschiebung auf dem Baugrundstück als genehmigungsfähig an. Für die Inanspruchnahme von nicht überbaubarer Grundstücksfläche sollte, jedoch wie in vergleichbaren Fällen vom Gremium gefordert, ein zusätzlicher einheimischer Laubbaum gem. Pflanzliste des Bebauungsplans auf dem Baugrundstück gepflanzt werden.

Nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde teilt das Landratsamt die Einschätzung der Verwaltung hinsichtlich der zuvor beschriebenen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Verwaltung empfiehlt dem Bau- und Umweltausschuss daher den nachfolgenden Beschluss.

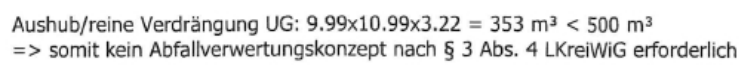
B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird unter den Maßgaben erteilt, dass**
 - als Ausgleich für die Inanspruchnahme von nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein zusätzlicher einheimischer Laubbaum gem. Pflanzliste des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Erlenhof – Änderung“ auf dem Baugrundstück zu pflanzen ist,**
 - die Erfüllung aller Pflanzgebote dem Bauamt der Gemeinde Berglen nach Fertigstellung des Vorhabens unaufgefordert nachgewiesen wird und**
 - für das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung vorgesehen wird.**

- 2. Die Gemeinde stimmt dem Bauvorhaben auch als Angrenzerin zu.**

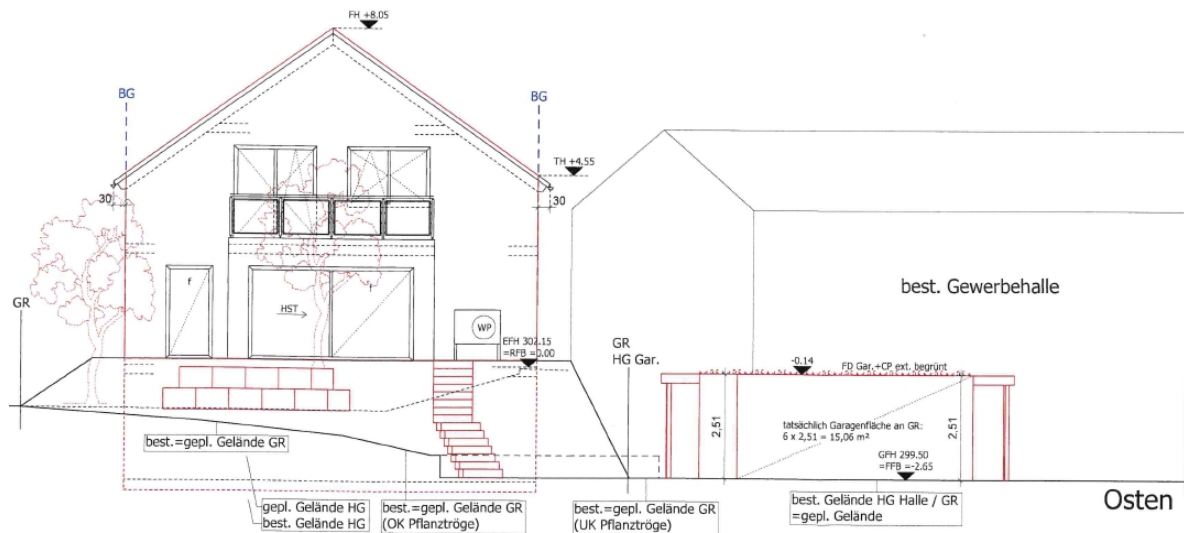


Lageplan

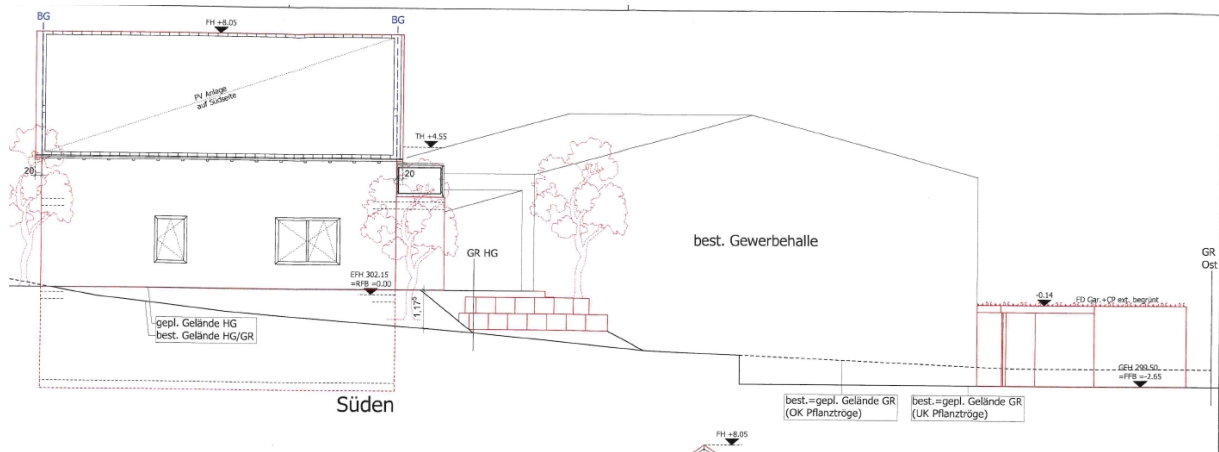


The architectural drawing consists of two parts. On the left is a perspective-like elevation of a building with a gabled roof, surrounded by trees and a set of stairs. It is labeled "best. Gewerbehalle". On the right is a more formal elevation of a building facade, oriented North ("Norden"). This facade has several rectangular windows and a central entrance. Annotations include "BG" at the top corners, "FH +8.05" above the upper part of the facade, "TH +6.55" on the right side, and "GR" indicating ground level. A small section on the far right shows a series of steps or a ramp. Various other labels like "WP", "EPH 302.15", and "RFB ±0.00" are present near specific features.

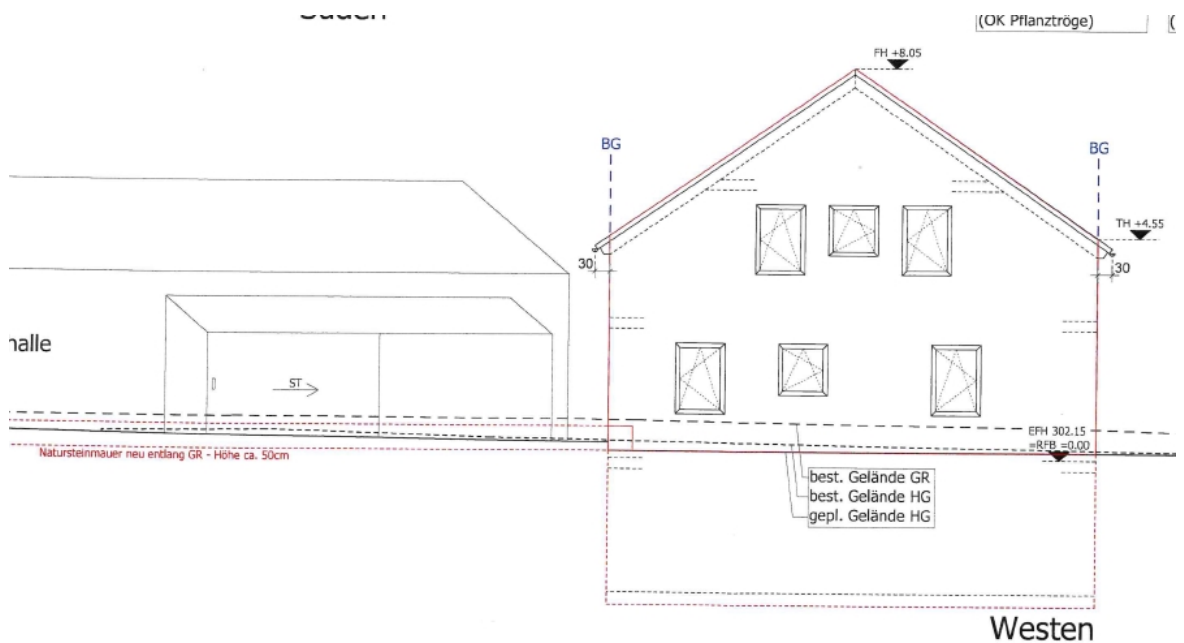
Ansicht Nord



Ansicht Ost



Ansicht Süd



Ansicht West

Verteiler:

1x Bauakte „Boschstraße 9“