

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/018/2022	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 12.07.2022	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



**Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen
Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage auf dem Grundstück
Nelkenstraße 21, Flst.Nr. 82/2, Neubau einer Doppelhaushälfte mit
Garage auf dem Grundstück Nelkenstraße 21/1, Flst.Nr. 82/1 sowie
Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem
Grundstück Nelkenstraße 21/3, Flst.Nr. 82 in Öschelbronn**

Das bestehende Wohnhaus Nelkenstraße 21, die Scheune und die Lagerhalle auf Flst.Nr. 82 in Öschelbronn sollen abgebrochen werden. Der Abbruch wurde in einem separaten Kenntnissgabeverfahren beantragt. Das Grundstück wurde in fünf einzelne Grundstücke aufgeteilt.

Auf dem neuen Grundstück **Flst.Nr 82/2 – Nelkenstraße 21** ist der Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage geplant. Das neue Wohnhaus weist eine Grundfläche von ca. 5,8 m x 10 m auf. Das Gebäude soll mit einem Satteldach mit einer Neigung von 35° errichtet werden. Die Firsthöhe beträgt dabei 9,43 m und die Traufhöhe 5,93 m jeweils gemessen ab der Erdgeschossfußbodenhöhe. Auf der Südseite des Daches ist eine Dachgaube mit einer Neigung von 5° und einer Länge von 3,85 m vorgesehen. Auf der Nordseite des Gebäudes ist ein ca. 2,5 m langer Dacheinschnitt geplant, welcher als Dachterasse dient. Des Weiteren soll ein Balkon mit einer Fläche von 6,75 m² errichtet werden. Nördlich und östlich des Gebäudes ist eine Terrasse mit einer Fläche von ca. 19 m² geplant, wobei der nördliche Teil der Terrasse durch den darüberliegenden Balkon überdacht ist.

Westlich des Wohngebäudes soll eine Garage mit einer Grundfläche von 7,5 m x 3,5 m errichtet werden. Vor dieser Garage ist ein weiterer Stellplatz geplant. Angrenzend an die Garage ist ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von 3 m x 3 m vorgesehen.

Auf dem Grundstück **Flst.Nr. 82/1 – Nelkenstraße 21/1** ist der Neubau der zweiten Doppelhaushälfte geplant. Das neue Wohnhaus weist eine Grundfläche von ca. 5,8 m x 10 m auf. Auch dieses Gebäude soll mit einem Satteldach mit einer Neigung von 35° errichtet werden. Die Firsthöhe beträgt ebenso 9,43 m und die Traufhöhe 5,93 m jeweils gemessen ab der Erdgeschossfußbodenhöhe, sodass die First- und Traufhöhen auf gleicher Höhe wie die der angrenzenden Doppelhaushälfte verlaufen. Auf der Nordseite des Gebäudes ist eine Dachgaube mit einer Neigung von 5° und einer Länge von 3,75 m vorgesehen. Auf dieser Seite des Gebäudes ist eine ca 7 m² große Terrasse im Erdgeschoss geplant.

Nördlich des Wohngebäudes ist eine Garage mit einer Grundfläche von 6 m x 3 m und einer begrünten Dachfläche geplant. Ein weiterer Stellplatz soll auf der Südseite des Gebäudes, an

der Nelkenstraße zur Ausführung kommen. Die Zufahrt zur Garage erfolgt von der Nelkenstraße über das Flst.Nr. 82/4.

Für das Grundstück **Flst.Nr. 82 – Nelkenstraße 21/3** ist der Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage vorgesehen. Das Wohnhaus weist eine Grundfläche von ca. 7,25 m x 7,75 m auf. Das Gebäude wird mit einem Satteldach mit einer Neigung von 40 ° errichtet. Die Firsthöhe beträgt 9,24 m und die Traufhöhe 5,99 m jeweils gemessen ab der Erdgeschossfußbodenhöhe. Auf der Süd- und Nordseite des Gebäudes ist jeweils eine 3,33 m lange Dachgaube mit einer Neigung von 7° vorgesehen. Westlich und südlich ist eine 22 m² große, L-förmige Terrasse geplant.

Nördlich des Gebäudes soll eine Doppelgarage in direkter Angrenzung an das Wohnhaus mit einer Grundfläche von 6 m x 6 m und einem begrünten Flachdach errichtet werden. Die Zufahrt erfolgt ebenfalls über das Flst.Nr. 82/4. Ein weiterer Stellplatz kommt südöstlich des Wohnhauses, direkt an der Nelkenstraße zur Ausführung.

Die Baugrundstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Beurteilung erfolgt daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), da sie dem nicht überplanten Innenbereich von Öschelbronn zugeordnet werden. In unbeplanten Gebieten bestehen keine planungsrechtlichen 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.

Durch die Planunterlagen wird ersichtlich, dass sich die Vorhaben in die nähere Umgebung einfügen. Die geplanten Wohnhäuser sind laut der Straßenabwicklung gleich hoch, beziehungsweise sogar kleiner als die abzubrechenden Gebäude auf dem Grundstück. Darüber hinaus sind die geplanten Wohnhäuser Nelkenstraße 21 und 21/1 niedriger als die gegenüberliegenden Gebäude Nelkenstraße 16 und 18. Das neue Wohnhaus Nelkenstraße 21/3, Flst.Nr. 82, ist zwar höher als das gegenüberliegende Gebäude Nelkenstraße 22 sowie das Wohnhaus Nelkenstraße 25, fügt sich jedoch aus Sicht der Verwaltung dennoch aufgrund des Richtung Südosten abfallenden Geländes in die Umgebung ein.

Der Grundsatzbeschluss des Gemeinderats bezüglich der Dachaufbauten wird von allen drei Bauvorhaben eingehalten, ebenso wie der Stellplatzschlüssel der Gemeinde Berglen.

Zur Entlastung der Kläranlage ist jeweils eine dezentrale Niederschlagsentwässerung vorzusehen. Sollte diese nicht möglich sein, ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen.

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

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

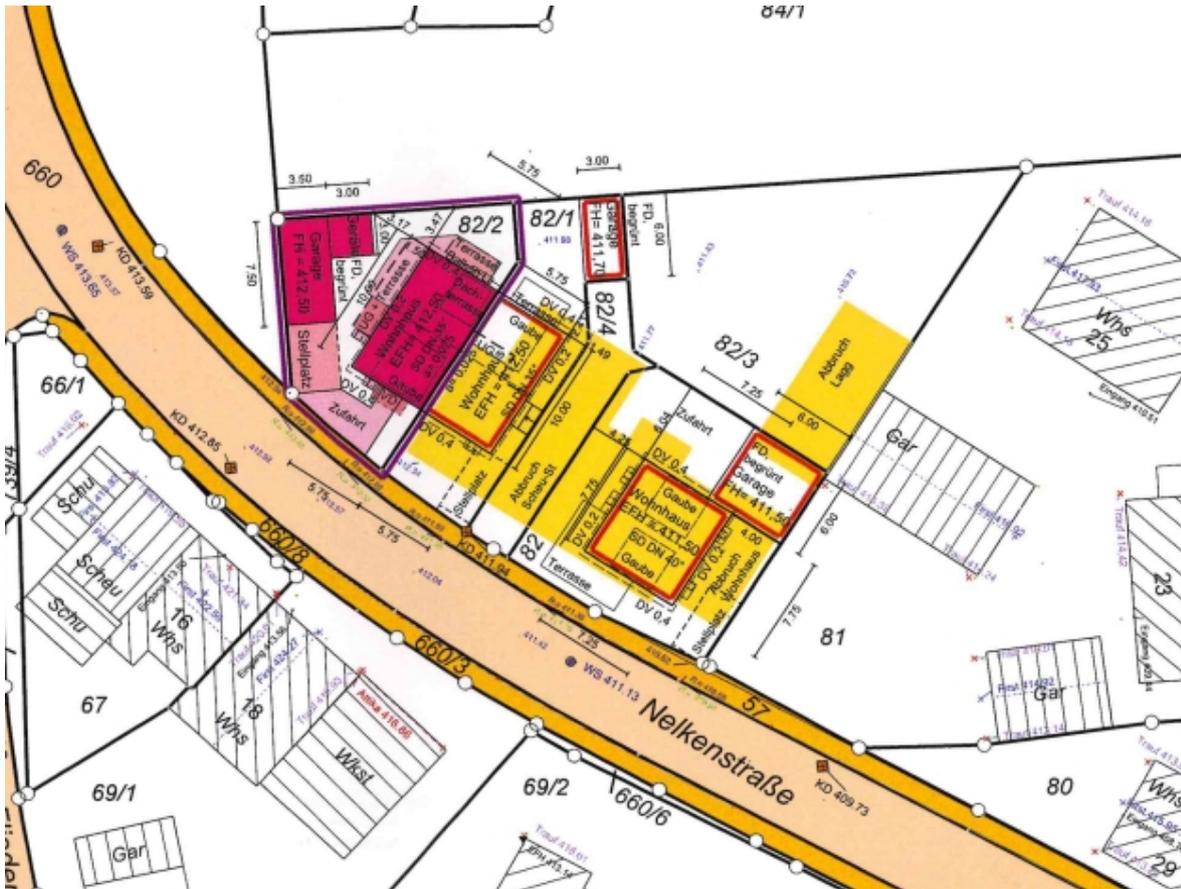
1. Das gemeindliche Einvernehmen zu den Bauanträgen

- **Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage auf dem Grundstück Nelkenstraße 21, Flst.Nr. 82/2**
- **Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage auf dem Grundstück Nelkenstraße 21/1, Flst.Nr. 82/1**
- **Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Nelkenstraße 21/3, Flst.Nr. 82 in Öschelbronn**

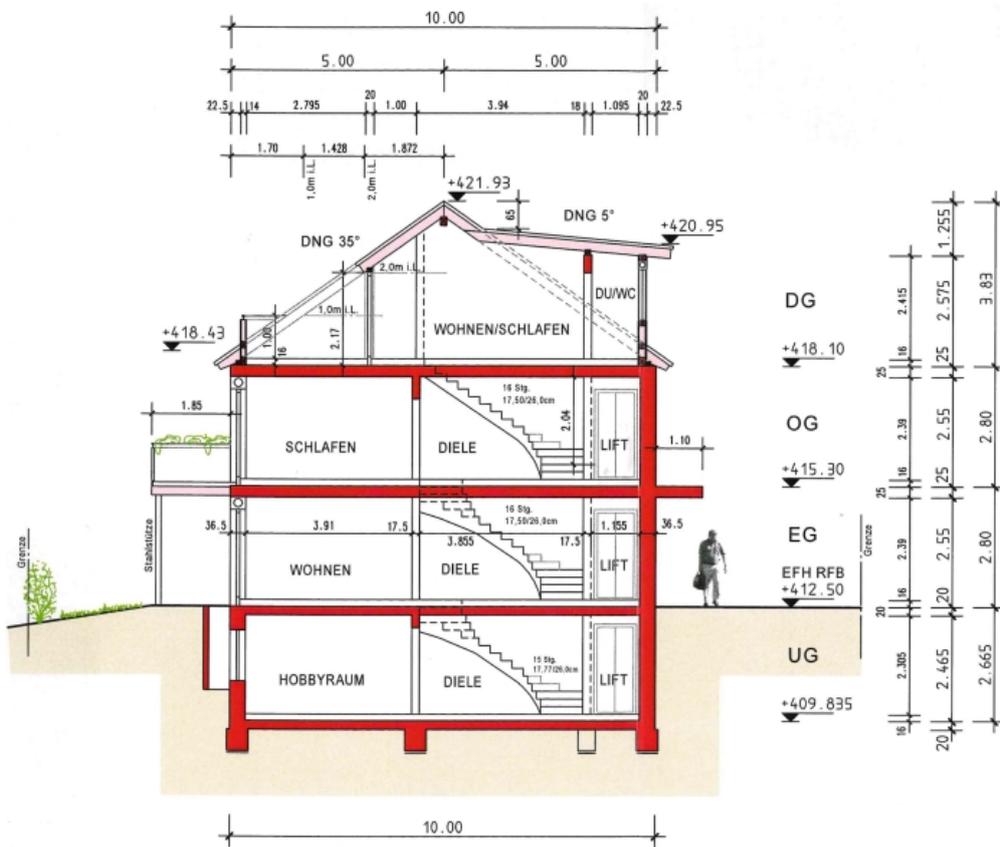
gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB wird erteilt.

- 2. Es ist jeweils eine dezentrale Niederschlagsentwässerung vorzusehen Sollte dies nicht möglich sein, ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen.**
- 3. Die Gemeinde stimmt den Bauvorhaben auch als Angrenzerin an die Baugrundstücke zu.**

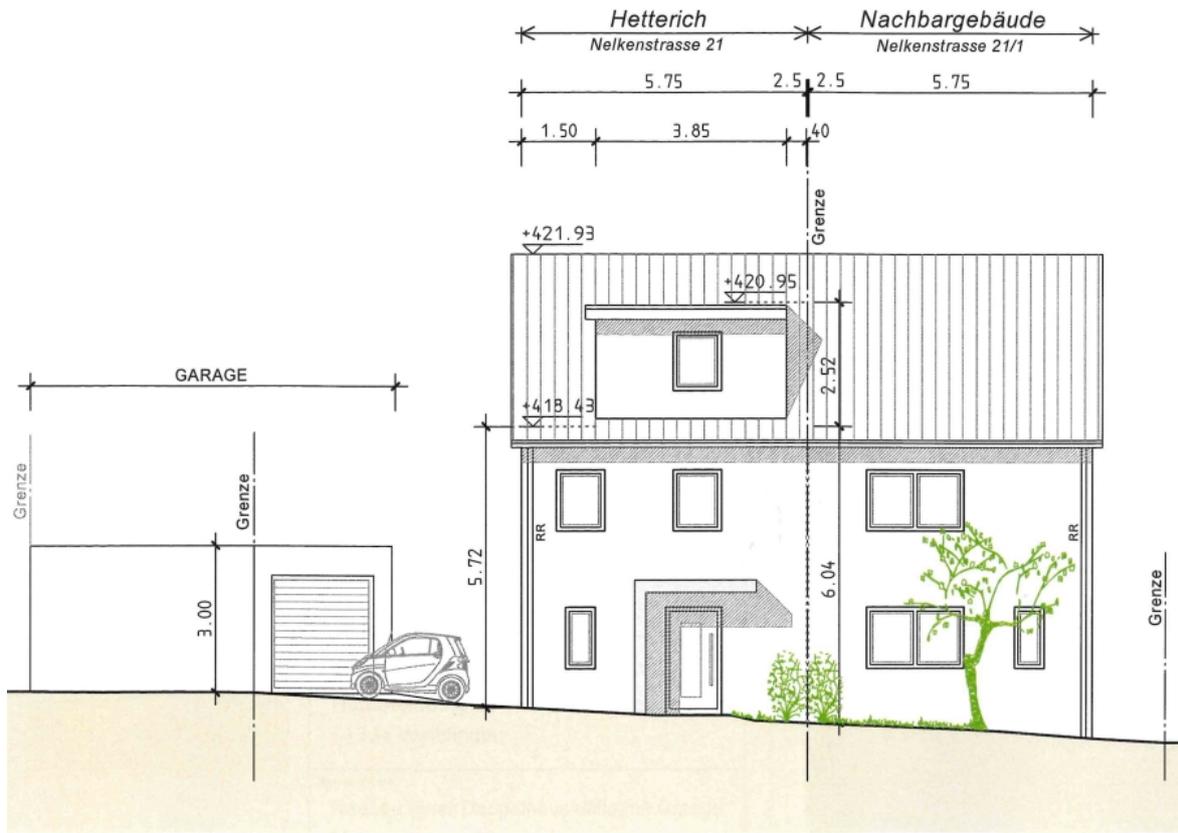
Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage auf dem Grundstück Nelkenstraße 21, Flst.Nr. 82/2



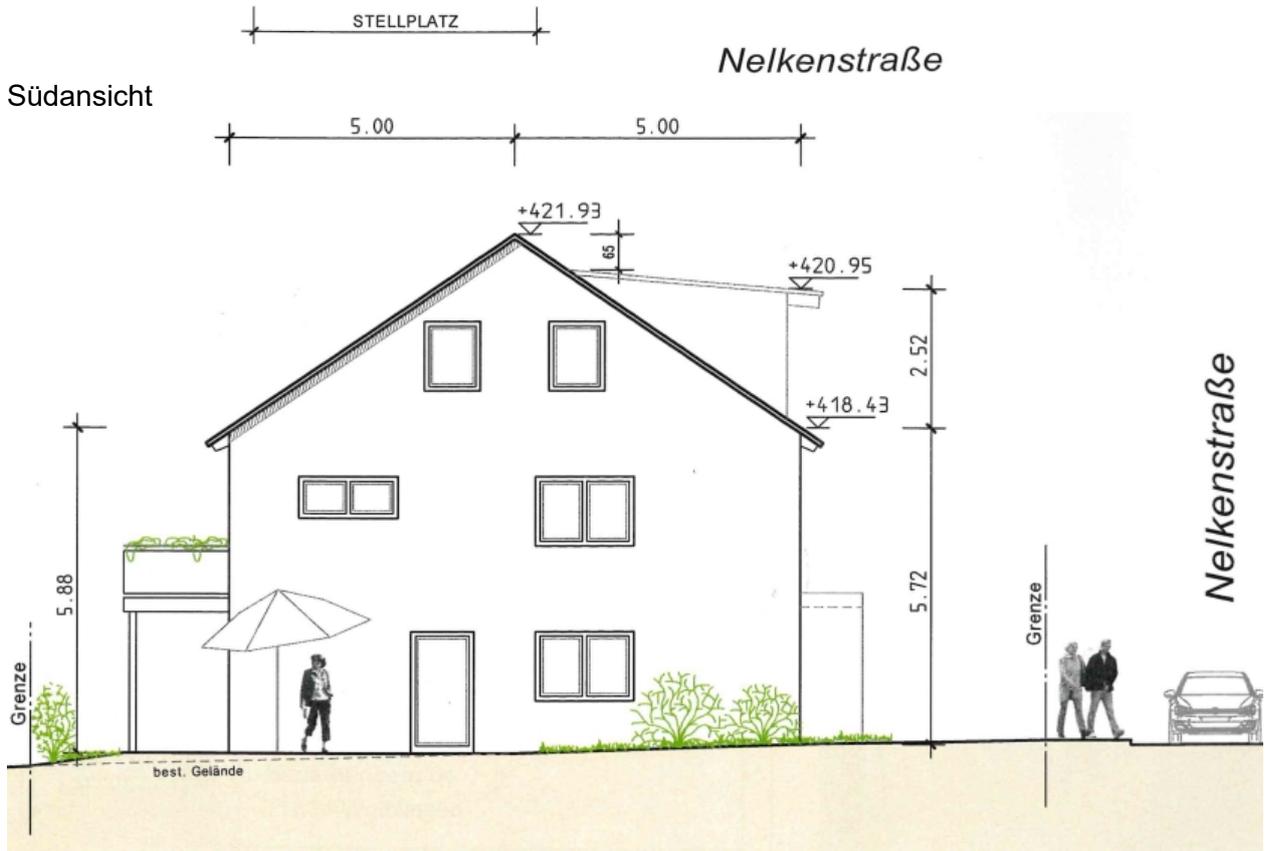
Lageplan



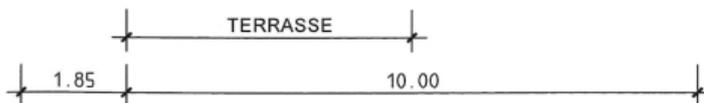
Schnitt



Südansicht

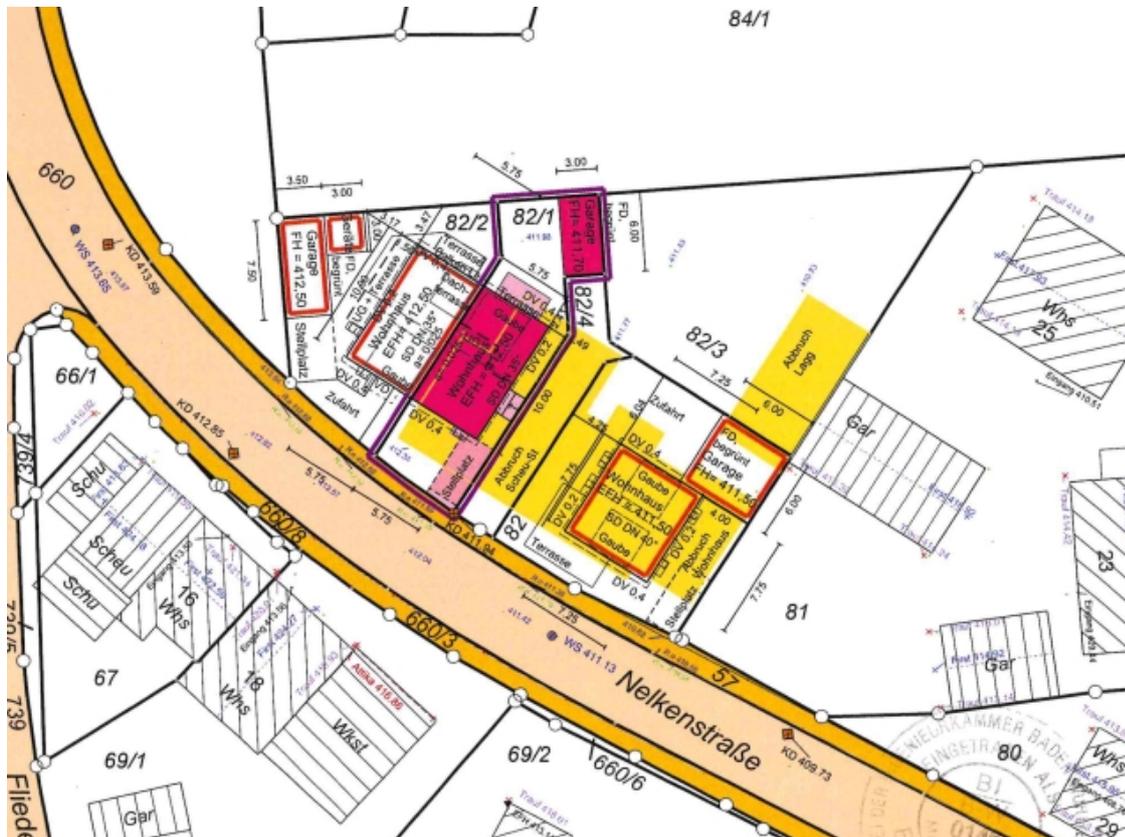


Westansicht

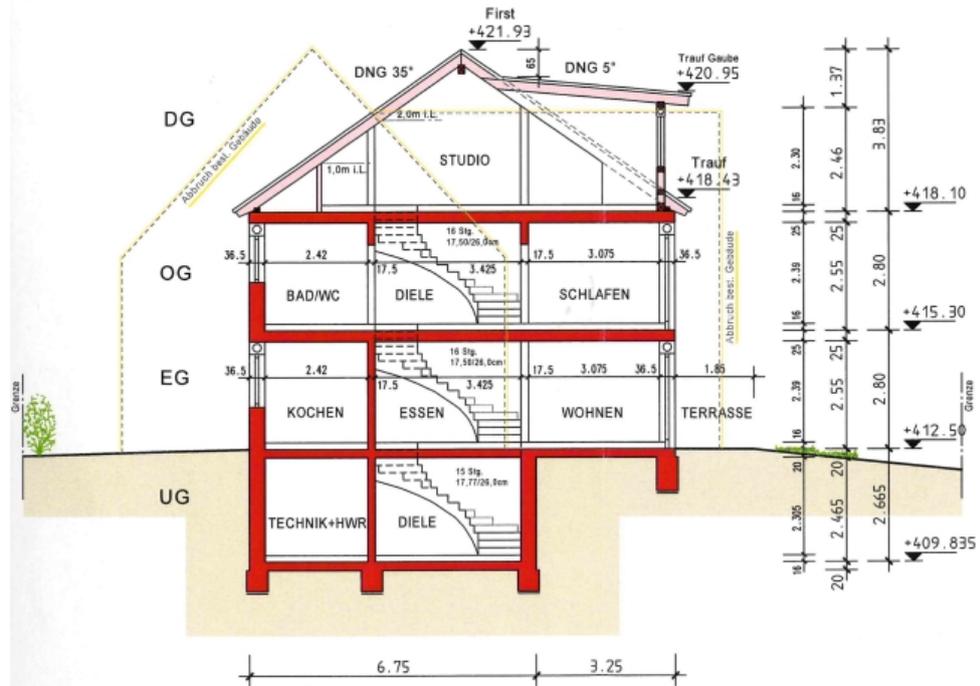
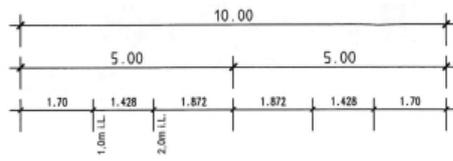




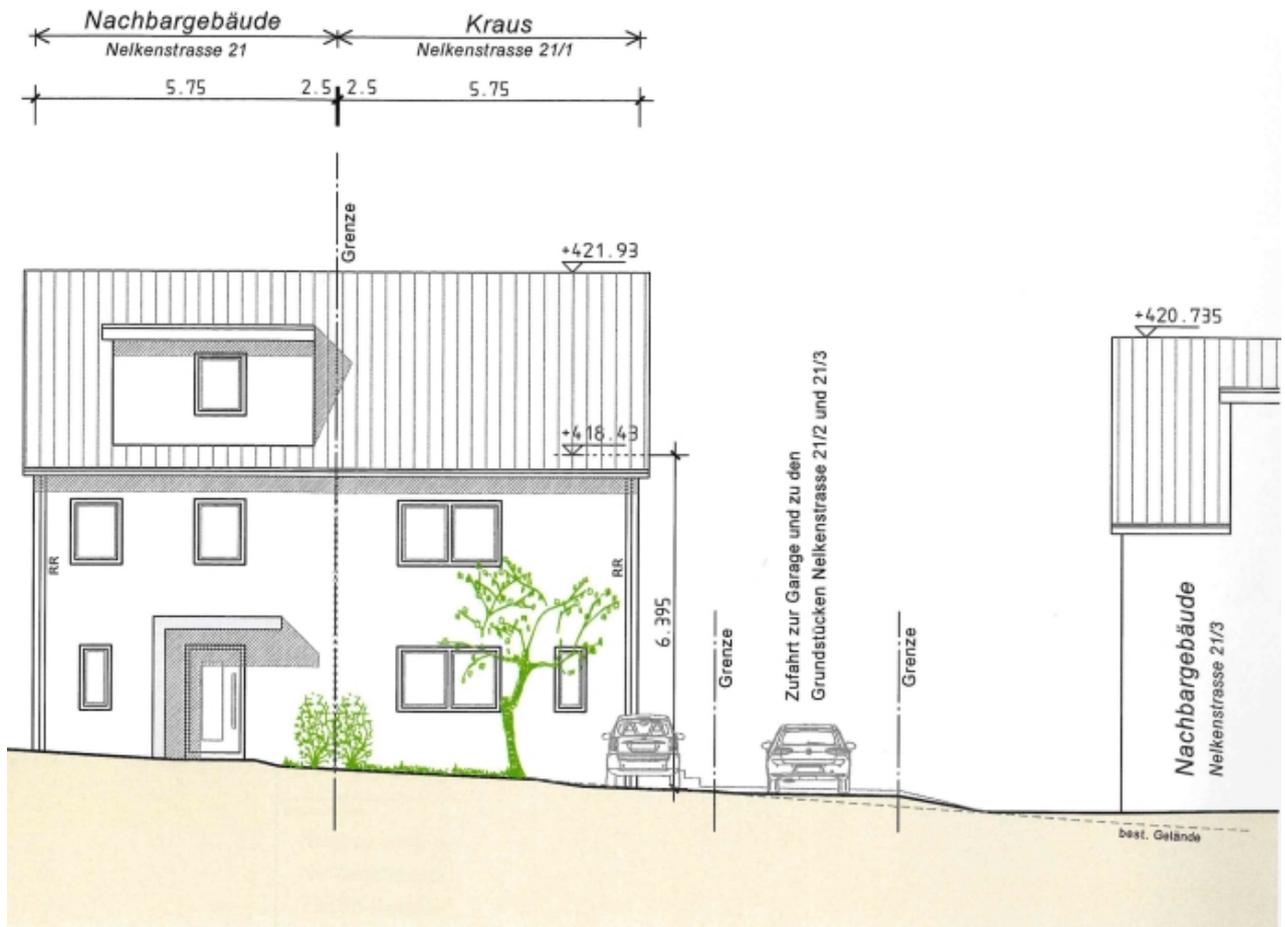
Nordansicht
Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage auf dem Grundstück Nelkenstraße 21/1, Flst.Nr. 82/1



Lageplan

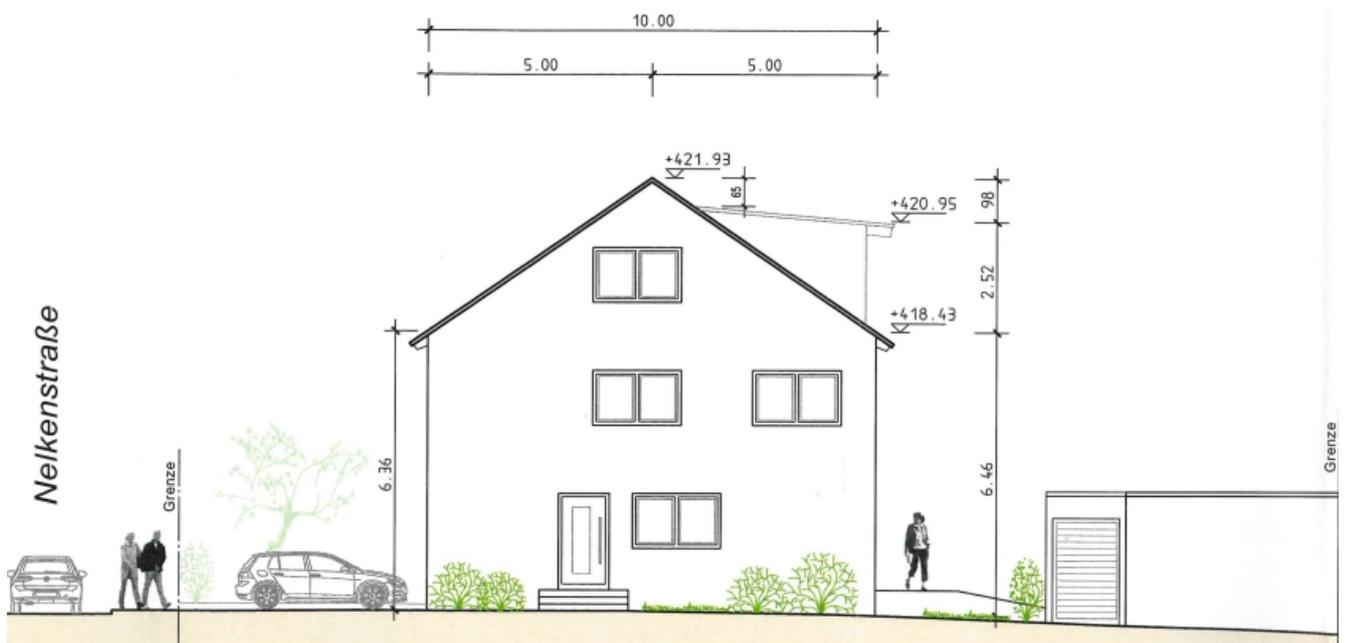


Schnitt

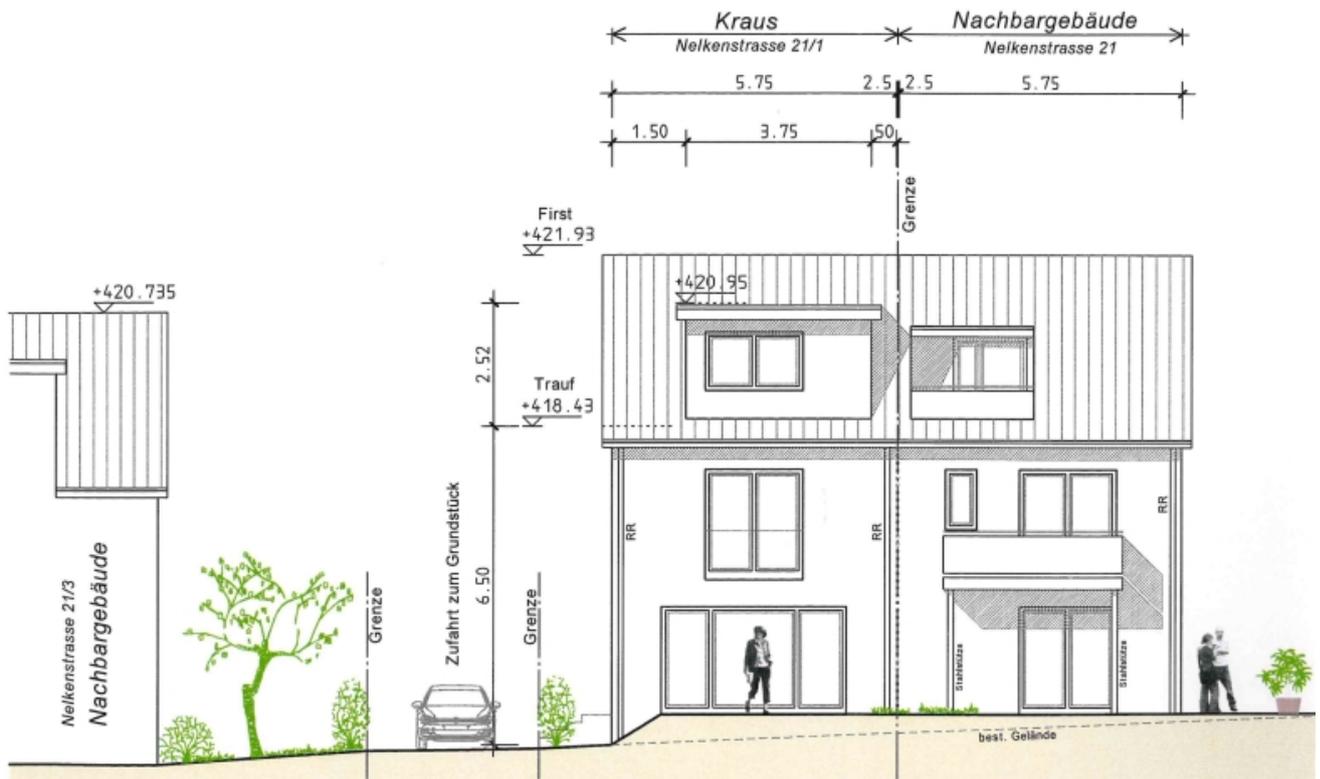


Nelkenstraße

Südansicht

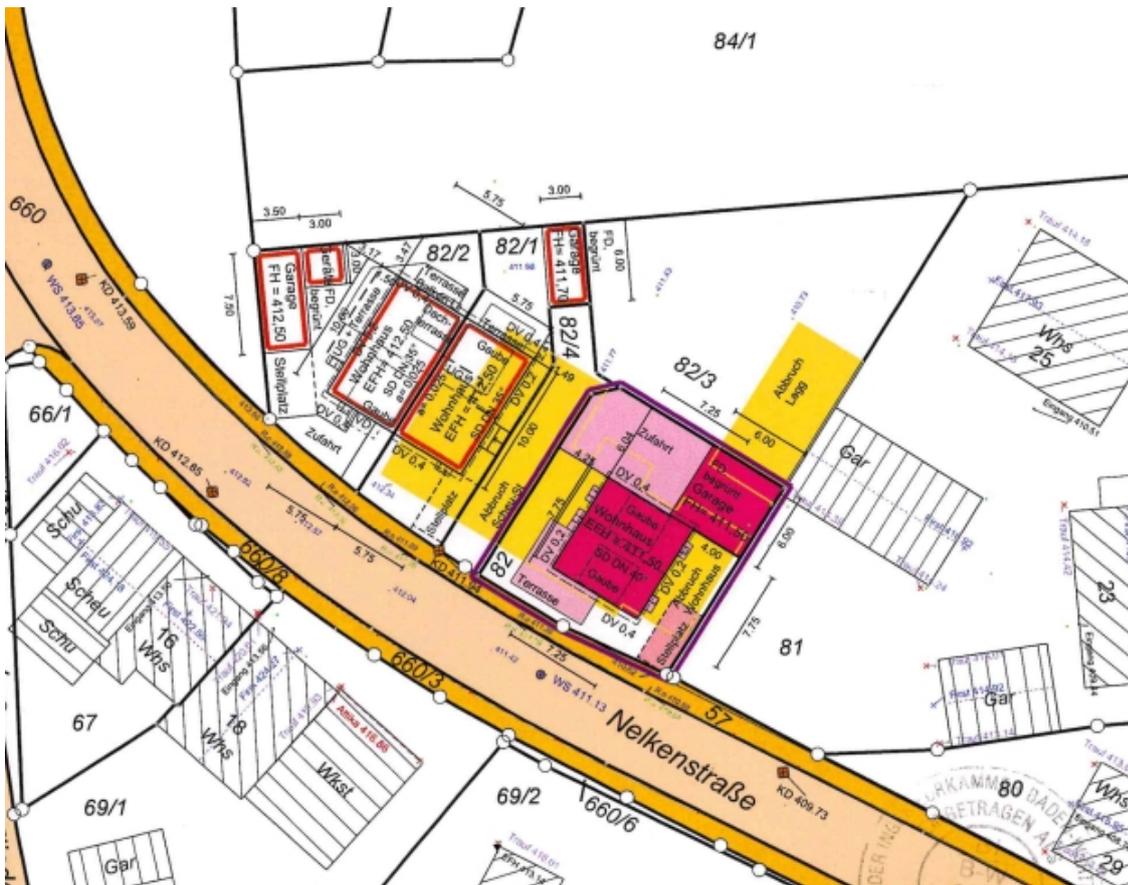


Ostansicht

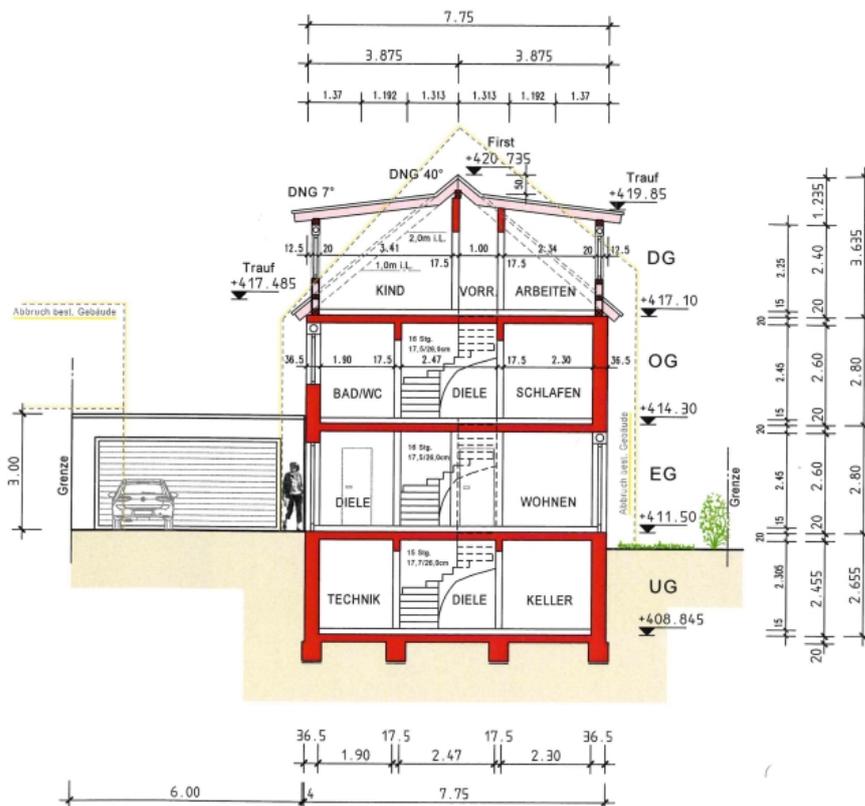


Nordansicht

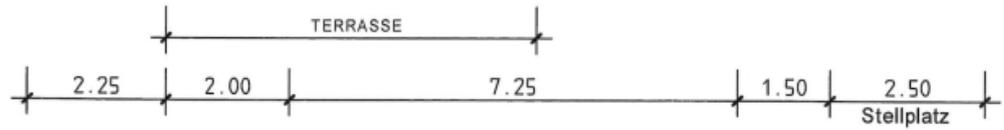
Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Nelkenstraße 21/3, Flst.Nr. 82



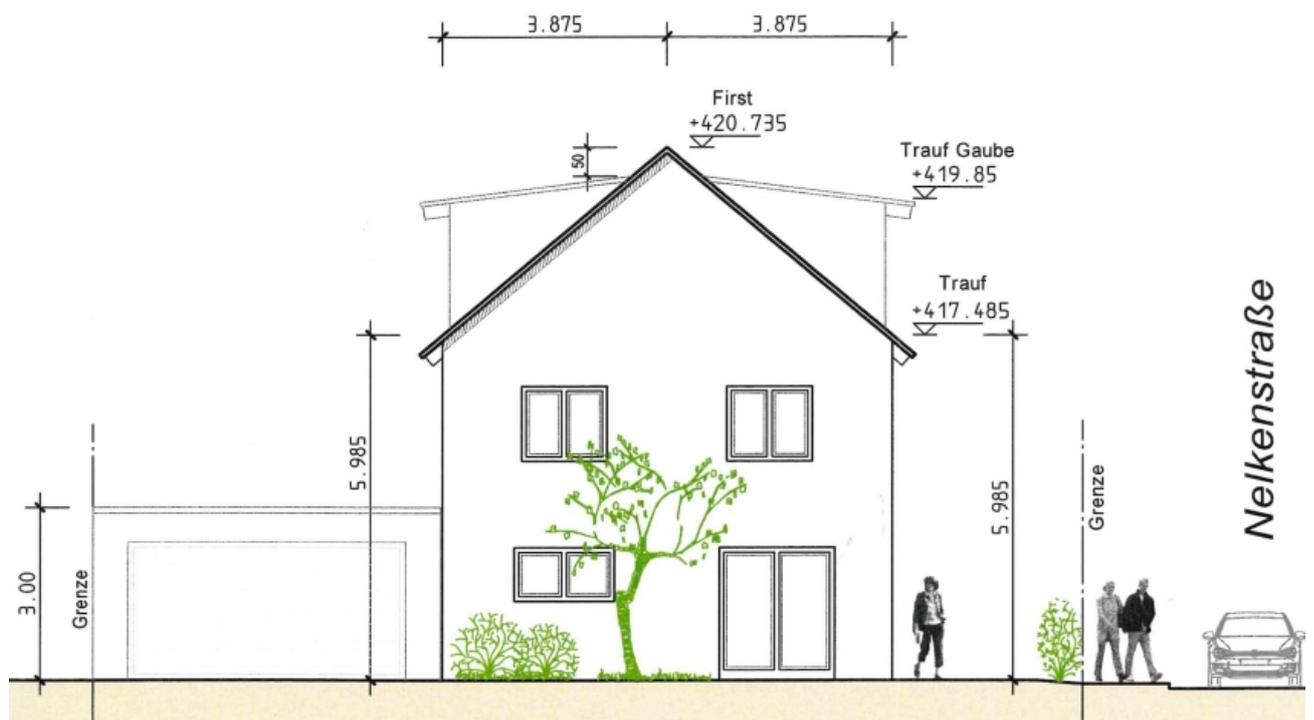
Lageplan



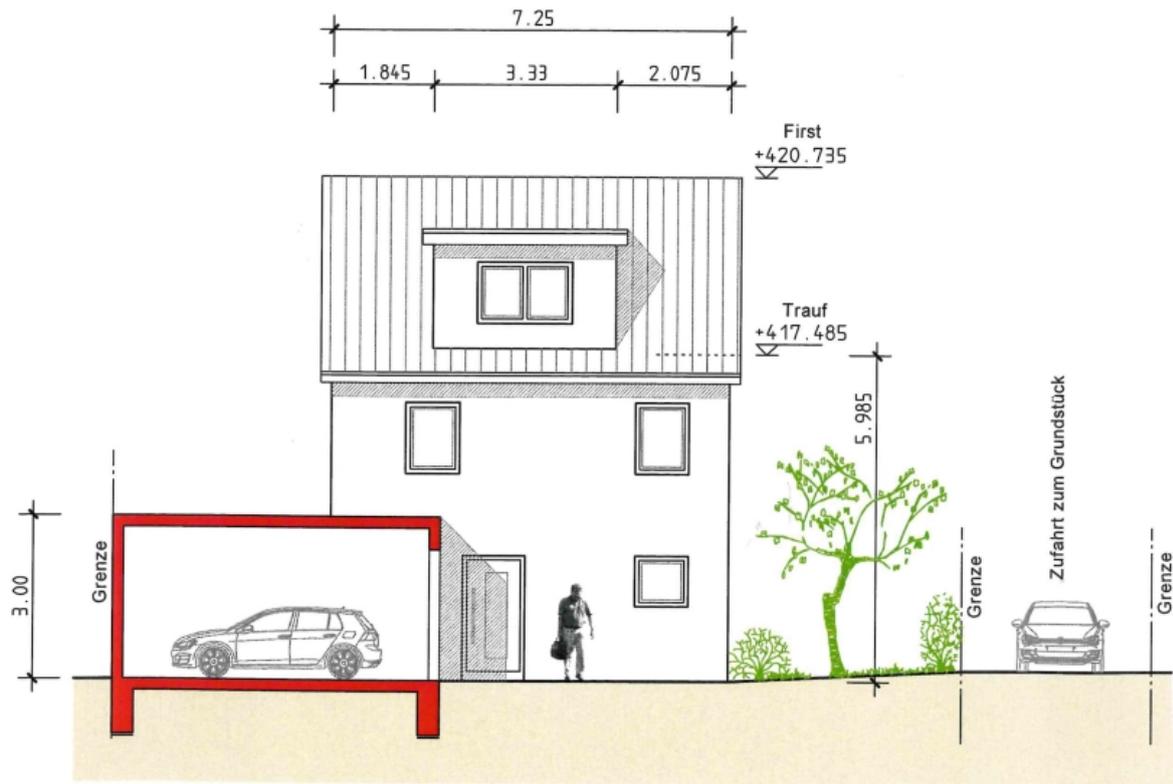
Schnitt



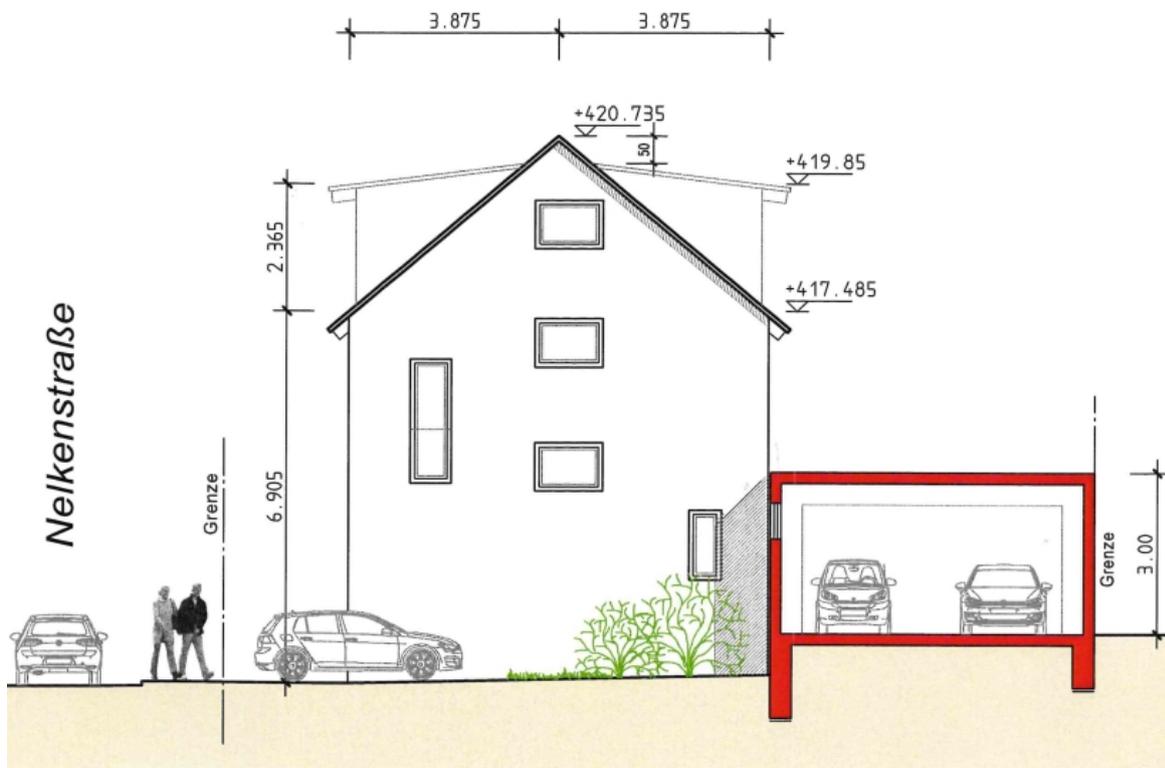
Südansicht



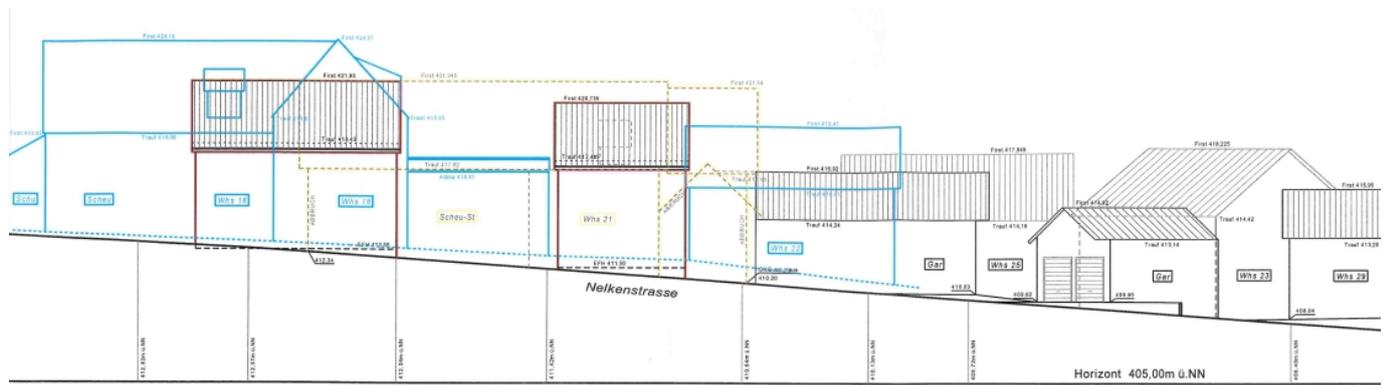
Westansicht



Nordansicht



Ostansicht



Straßenabwicklung

Verteiler:

1 x Bauakten „Nelkenstraße 21, Nelkenstraße 21/1 und Nelkenstraße 21/3“