

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/022/2022	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 12.07.2022	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Errichtung eines Einfamilienwohnhauses und einer Doppelgarage auf dem Grundstück Flst.Nr. 102/1 in Hößlinswart

Die Antragsteller planen auf dem unbebauten Grundstück Flst.Nr. 102/2 in Hößlinswart die Erstellung eines Einfamilienwohnhauses mit einer Doppelgarage.

Das Wohnhaus weist eine Grundfläche von ca. 168,00 m² auf und soll mit einem Satteldach mit einer Neigung von 37° errichtet werden. Die Firsthöhe beträgt 7,30 m und die Traufhöhe 3,53 m, jeweils gemessen ab der Erdgeschossfußbodenhöhe. Auf der Süd- und Nordseite des Gebäudes ist jeweils eine 7,10 m bzw. 7,58 m lange Dachgaube mit einer Dachneigung von 15° vorgesehen. An der südwestlichen Ecke des Gebäudes ist im Erdgeschoss ein 3,00 m x 3,30 m großer Einschnitt vorgesehen, welcher als überdachter Balkon dient. Des Weiteren ist im Osten ein Balkon mit einer Fläche von ca. 22,20 m² vorgesehen.

Westlich des Wohngebäudes soll eine Doppelgarage mit einer Grundfläche von 8,75 m x 6,30 m errichtet werden. Die Garage weist ebenfalls ein Satteldach mit einer Neigung von 30° auf. Die Firsthöhe beträgt 4,72 m und die Traufhöhe 3,00 m gemessen ab der Erdgeschossfußbodenhöhe.

Das Baugrundstück liegt zum Teil im HQ100-Bereich, welcher von den geplanten Gebäuden jedoch nur geringfügig berührt wird. Für den Ausgleich der durch das Bauvorhaben versiegelten Fläche sieht die Planung vor, eine Retentionsmulde mit entsprechendem Volumen am südlichen Grundstücksrand anzulegen. Im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens wird die untere Wasserbehörde beim Landratsamt von der Baurechtsbehörde beteiligt. Eine Stellungnahme liegt aktuell jedoch noch nicht vor.

Die Zufahrt zum Baugrundstück erfolgt über die nördlich gelegenen Gemeindegrundstücke Flst. Nr. 84 und 87, welche mit Schenkungsvertrag vom 25.01.1999 auf die Gemeinde übertragen wurden. In diesem Schenkungsvertrag wurde festgelegt, dass die Zufahrt zum Baugrundstück Flst.Nr. 102/1 über die genannten Grundstücke erfolgt. Im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens wird das Landratsamt dieses Überfahrtsrecht öffentlich-rechtlich durch eine Baulast auf den betroffenen Grundstücken sichern.

Das Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Beurteilung

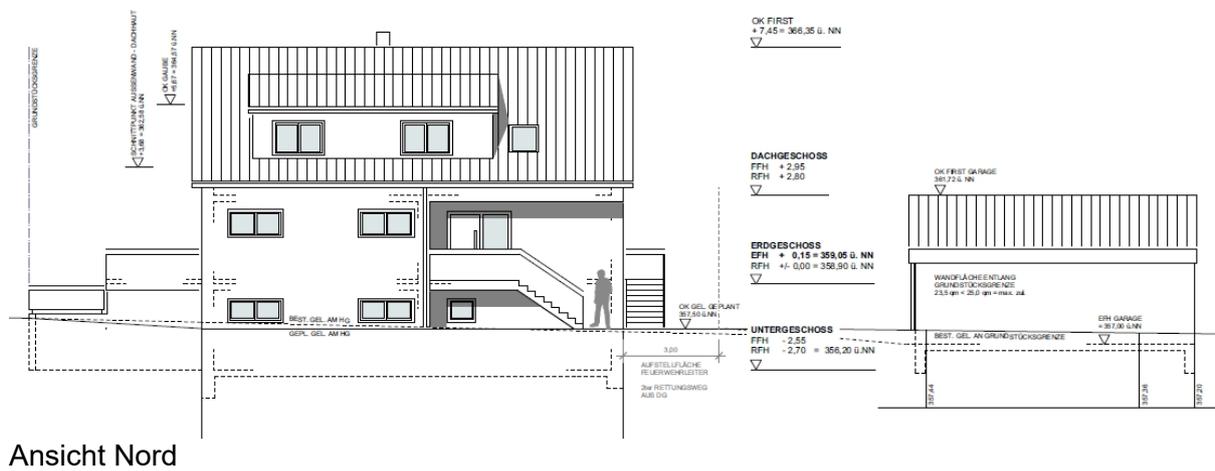
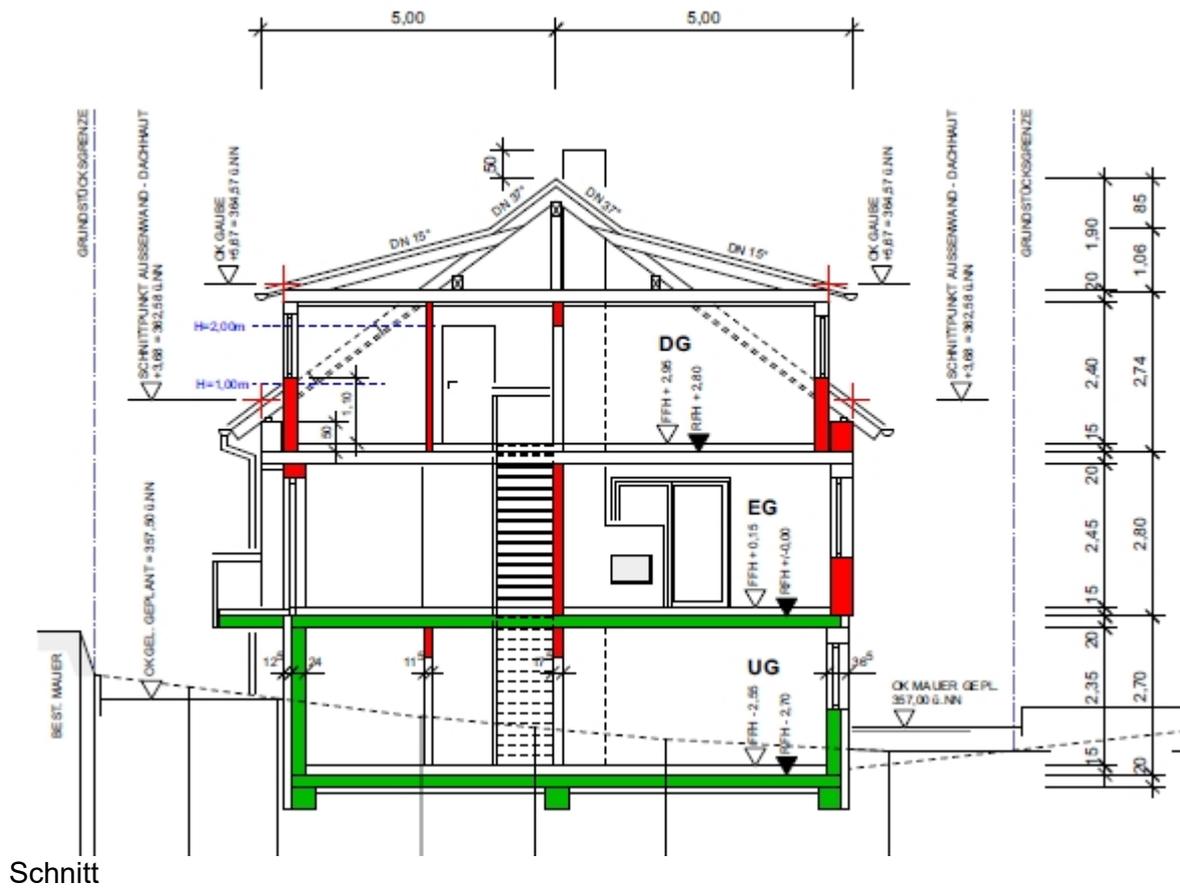
erfolgt daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), da es dem nicht überplanten Innenbereich von Hößlinswart zugeordnet wird. In unbeplanten Gebieten bestehen keine planungsrechtlichen Regelungen. Auch örtliche Bauvorschriften, wie sie üblicherweise in Bebauungsplänen enthalten sind, existieren hier nicht. 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.

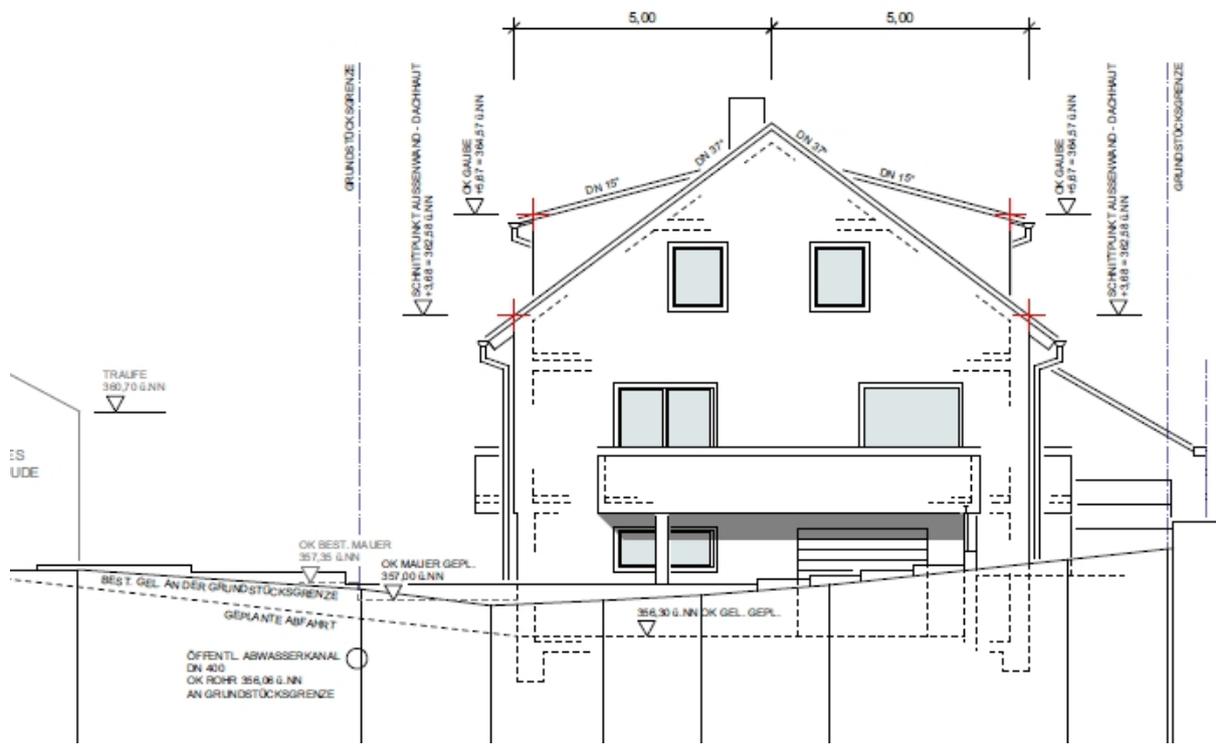
Durch die Planunterlagen wird ersichtlich, dass sich das Vorhaben in Hinblick auf die Trauf- und Firsthöhe sowie die äußere Gestaltung des Gebäudes in die nähere Umgebung einfügt. Das geplante Wohnhaus ist laut der Straßenabwicklung dem Geländeverlauf entsprechend niedriger als die umliegenden Nachbarhäuser, mit Ausnahme des darunterliegenden Betriebsgebäudes. Aus Sicht der Verwaltung ist dem Vorhaben nichts entgegenzusetzen. Der Grundsatzbeschluss des Gemeinderats bezüglich der Dachaufbauten wird eingehalten, ebenso wie der Stellplatzschlüssel der Gemeinde Berglen.

Vor diesem Hintergrund wird dem Bau- und Umweltausschuss empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu dem 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 dem Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB wird erteilt.**
- 2. Das Einvernehmen der Gemeinde für die wasserrechtliche Genehmigung auf Grund der Lage im Hochwassergefahrengebiet wird unter der Voraussetzung erteilt, dass von der unteren Wasserbehörde keine andere Weisung ergeht.**
- 3. Die Gemeinde stimmt dem Bauvorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**



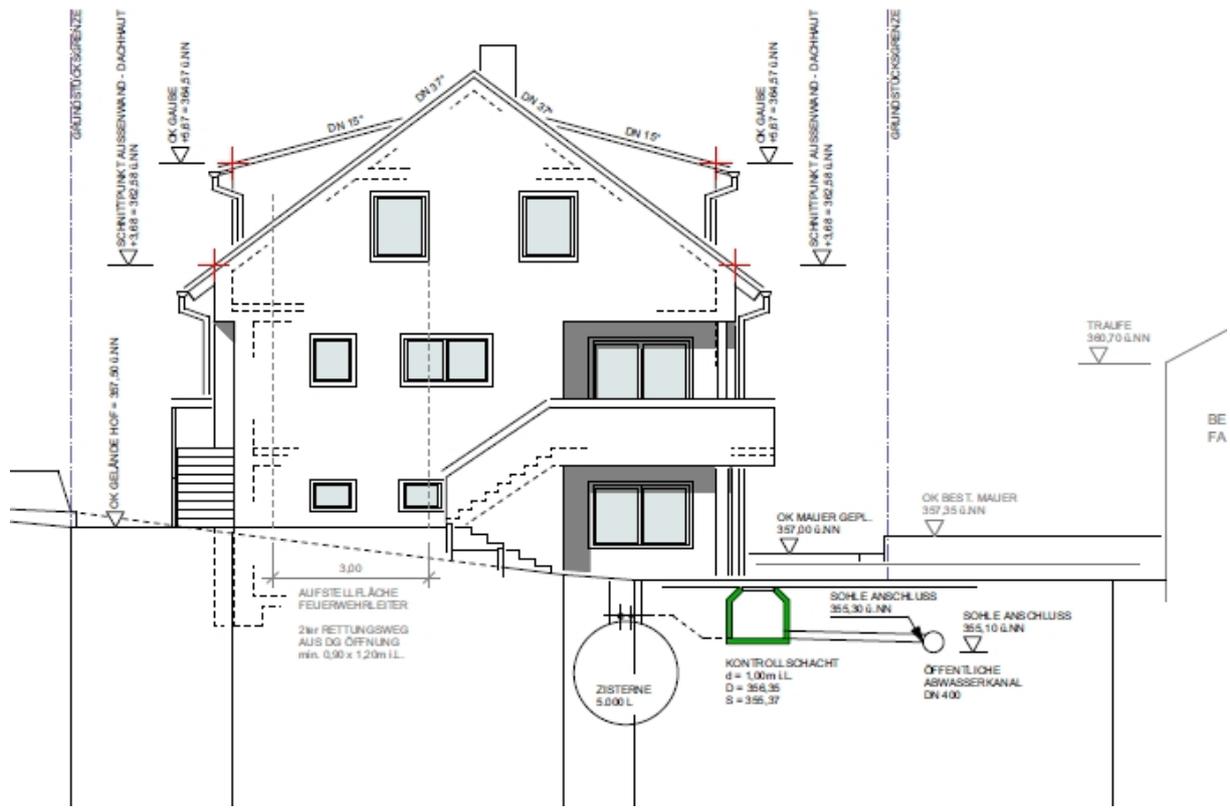


Ansicht Ost



Ansicht Süd

ANERKANNT:
DIE BAUHERRSCHAFT DIE ARCHITECTIN



Ansicht West

Verteiler:

1x Bauakte „Otterstraße - Flst. Nr. 102/1“