

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/026/2022	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 20.09.2022	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Halle und drei Stellplätzen auf dem Grundstück Enzianstraße 10, Flst.Nr. 1086/6 im Stöckenhof

Auf dem Grundstück Enzianstraße 10, Flst.Nr. 1086/6 im Stöckenhof ist der Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Halle und drei Stellplätzen geplant. Das neue Wohnhaus, welches im nördlichen Grundstücksteil errichtet werden soll, weist eine Grundfläche von ca. 14,5 m x 9,5 m auf. Das Gebäude soll mit einem Satteldach mit einer Neigung von 35° traufständig zur Enzianstraße errichtet werden. Die Firsthöhe beträgt 9,58 m und die Traufhöhe 6,25 m jeweils gemessen ab der Rohfußbodenhöhe. Dabei überdacht das Satteldach auch die westlich angrenzende ca. 26 m² große Holzterrasse, welche auf der kompletten Breite des Wohnhauses geplant ist. Westlich anschließend daran ist zudem ein Teich mit einer Grundfläche von ca. 4 m x 5,50 m vorgesehen. Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt östlich entlang der Grundstücksgrenze.

Die Halle, die sich südlich des Hauses befindet, weist eine Grundfläche von ca. 97 m² auf und dient als Werkstatt für Rennwagen. Das zweistöckige Gebäude soll ebenfalls mit einem Satteldach mit einer Neigung von 38° errichtet werden. Die Firsthöhe beträgt 7,92 m und die Traufhöhe 4,40 m jeweils gemessen ab der Rohfußbodenhöhe. Der Eingang erfolgt über die westliche Gebäudeseite. Zudem sind im Süden und Osten jeweils ein Rolltor geplant.

Östlich der Halle sind zwei Stellplätze und westlich ein Stellplatz vorgesehen. An der westlichen Grundstücksgrenze, auf Höhe der Halle, soll ein ca. 4 m² großer Fahrradschuppen errichtet werden.

Das Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Beurteilung erfolgt daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), da sie dem nicht überplanten Innenbereich von Stöckenhof 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 das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt. Die Firsthöhe des geplanten Wohnhauses liegt zwar bis zu 0,83 m über denen der Umgebungsgebäude, das Gelände steigt jedoch auch in Richtung Norden an. Die Traufhöhe der Halle befindet sich auf gleicher Höhe wie die des Gebäudes Enzianstraße 6, die Firsthöhe ist weitaus niedriger als die der umgebenden Gebäude.

Die Verwaltung geht aufgrund der ihr vorliegenden Erkenntnisse davon aus, dass sich das Baugrundstück in einem allgemeinen Wohngebiet befindet. Gemäß § 4 Baunutzungsverordnung können in allgemeinen Wohngebieten nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Ob es sich bei der Werkstatt für Rennwagen um einen nicht störenden Gewerbebetrieb handelt, wird derzeit vom Amt für Umweltschutz beim Landratsamt geprüft. Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens ist deshalb an diese Bedingung geknüpft.

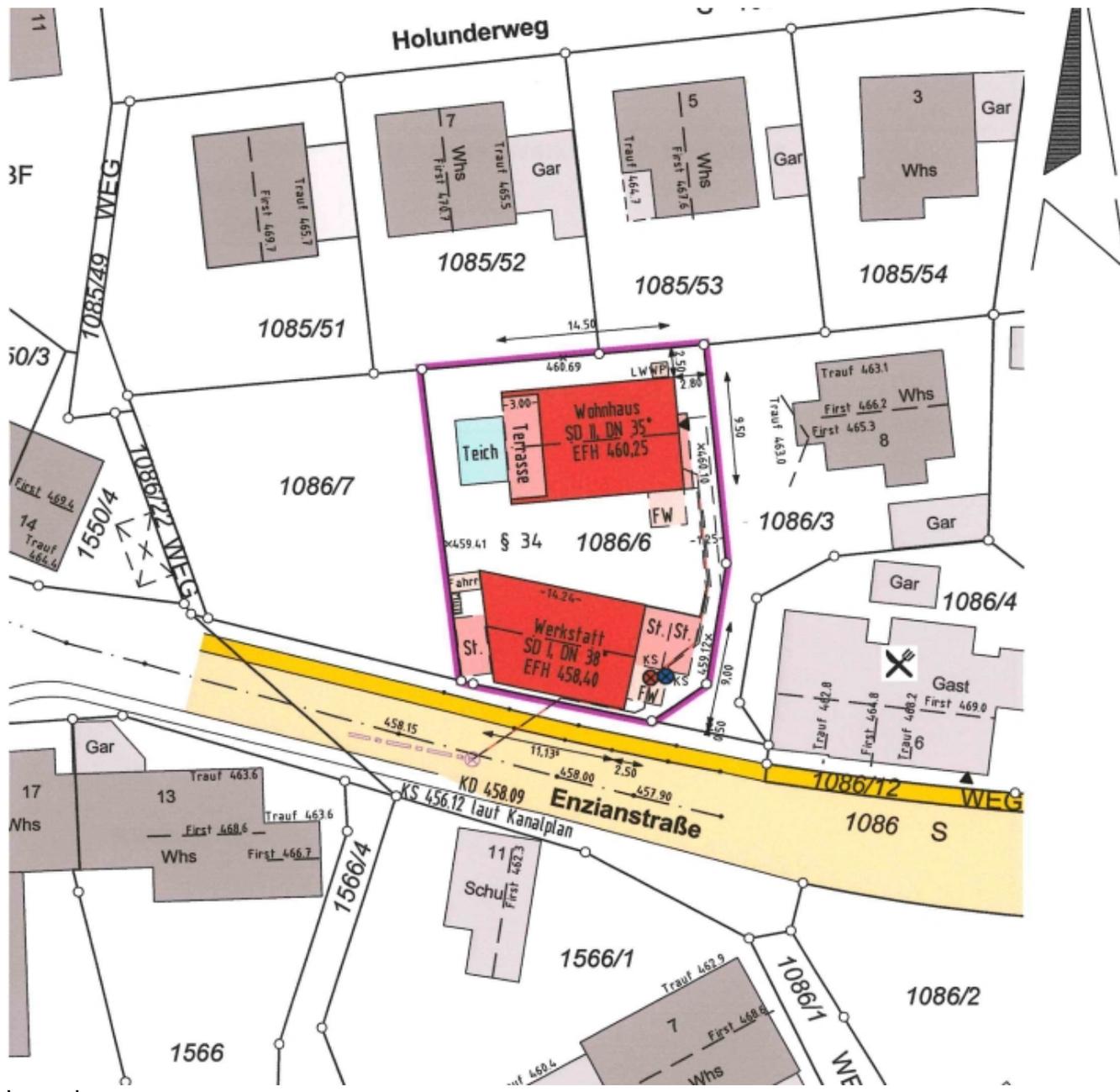
Der Stellplatzschlüssel der Gemeinde Berglen ist erfüllt, sofern für das Gewerbe nur ein Stellplatz erforderlich ist. Sollte dies nicht der Fall sein, ist auf dem Grundstück die entsprechende Anzahl an Stellplätzen herzustellen.

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

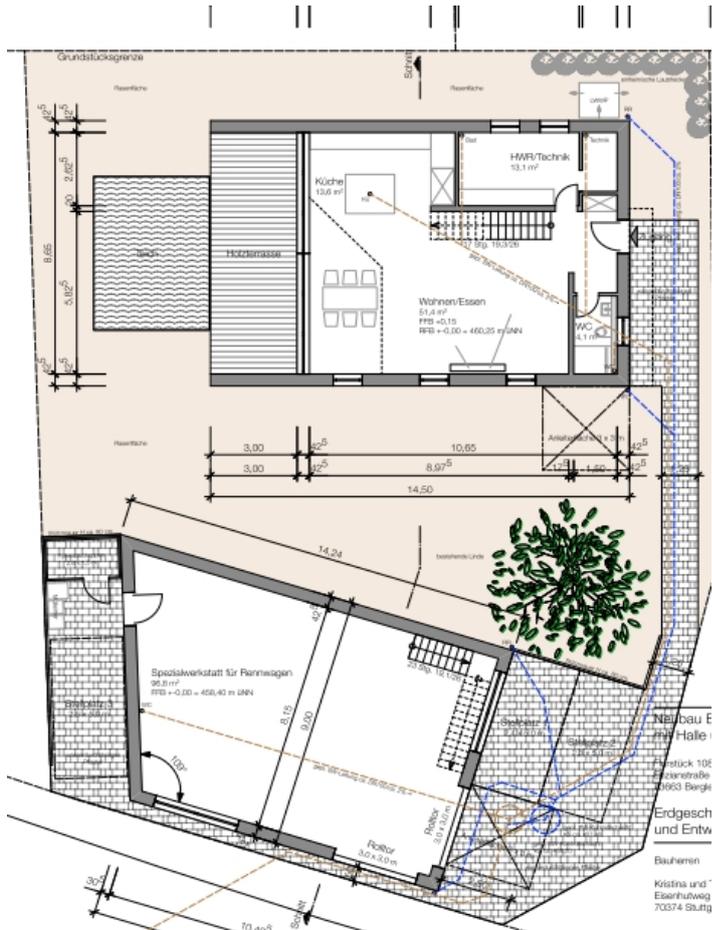
Vor diesem Hintergrund wird dem Bau- und Umweltausschuss empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauvorhaben wie folgt zu erteilen.

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

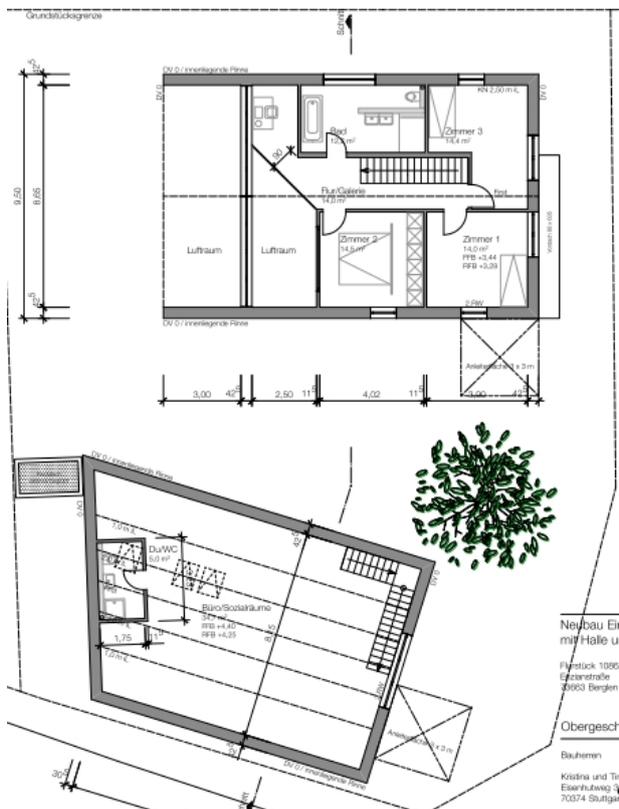
- 1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag wird gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB mit der Maßgabe erteilt, dass es sich bei dem Gewerbebetrieb um einen nicht störenden Gewerbebetrieb gemäß § 4 BauNVO handelt.**
- 2. Es ist jeweils eine dezentrale Niederschlagsentwässerung vorzusehen. Sollte dies nicht möglich sein, ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen.**
- 3. Sollte für das Gewerbe mehr als ein Stellplatz erforderlich sein, ist die entsprechende Anzahl an Stellplätzen unter Berücksichtigung des Stellplatzschlüssels der Gemeinde auf dem Grundstück herzustellen.**
- 4. Die Gemeinde stimmt den Bauvorhaben auch als Angrenzerin an die Baugrundstücke zu.**



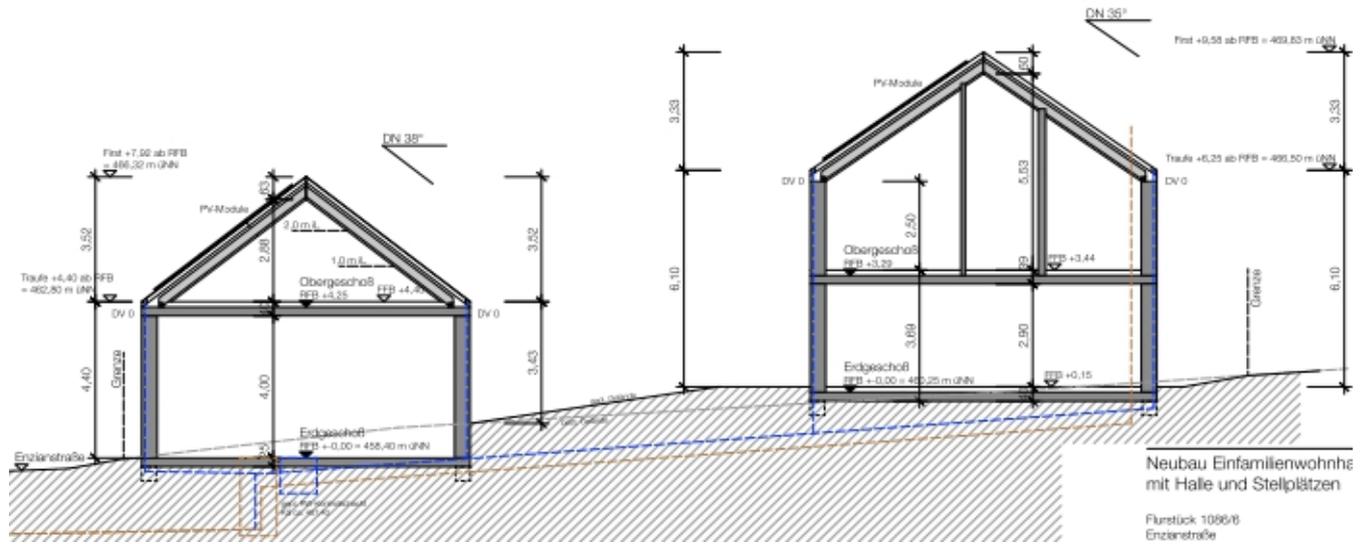
Lageplan



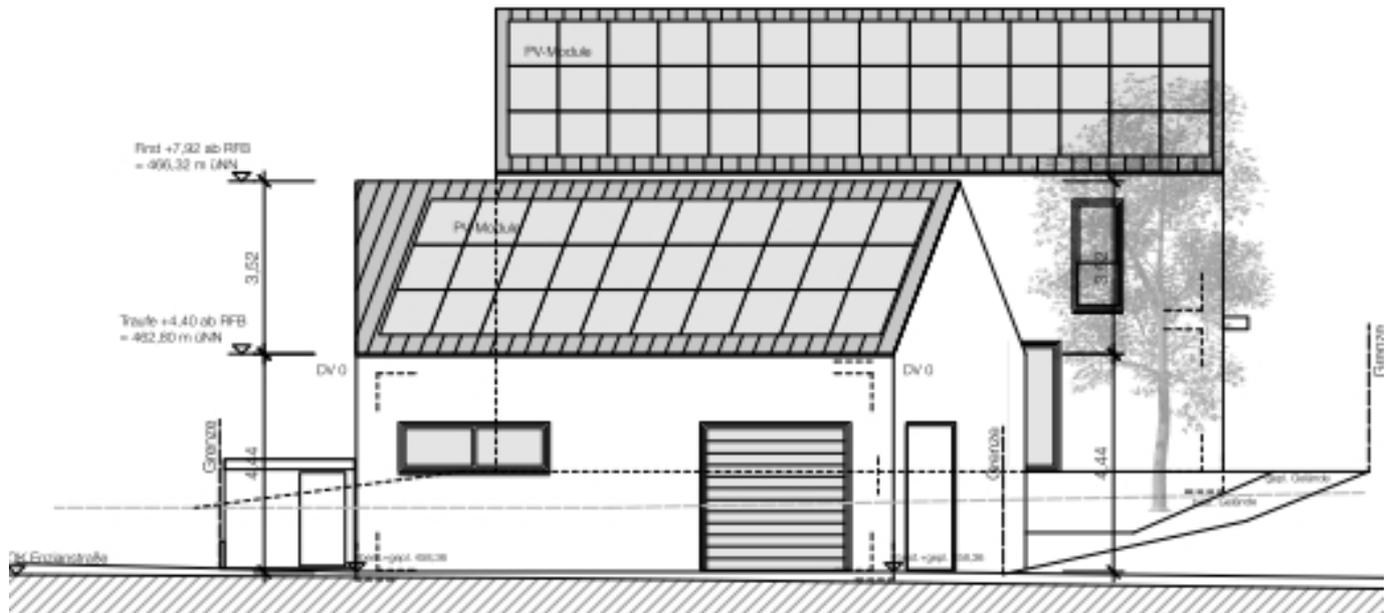
Grundriss Erdgeschoss



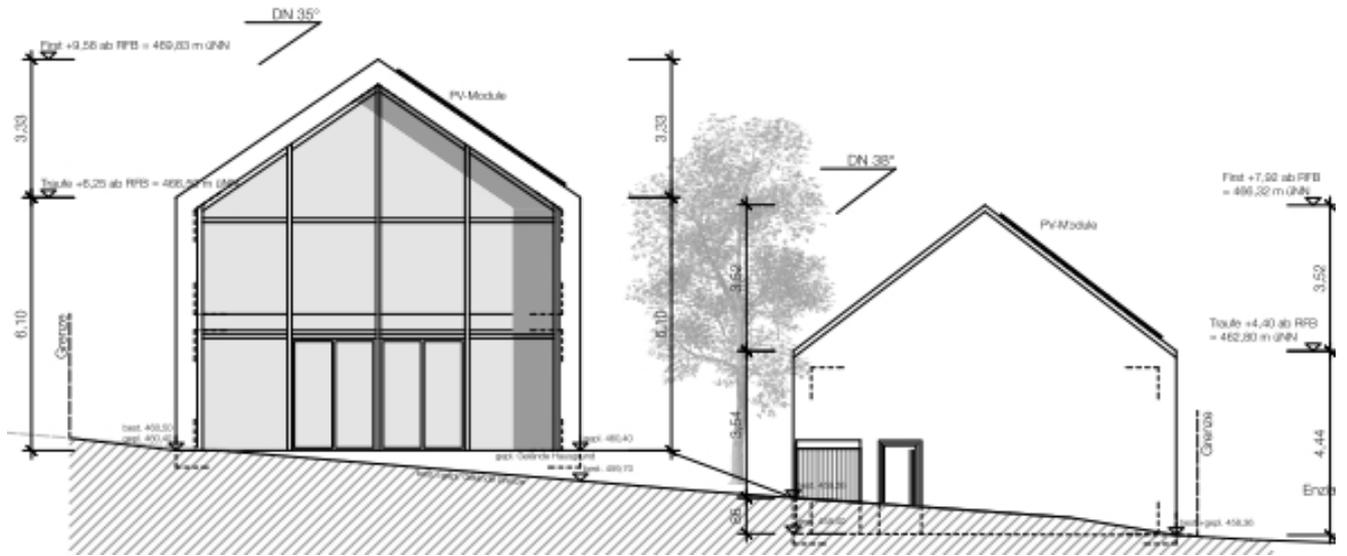
Grundriss Obergeschoss



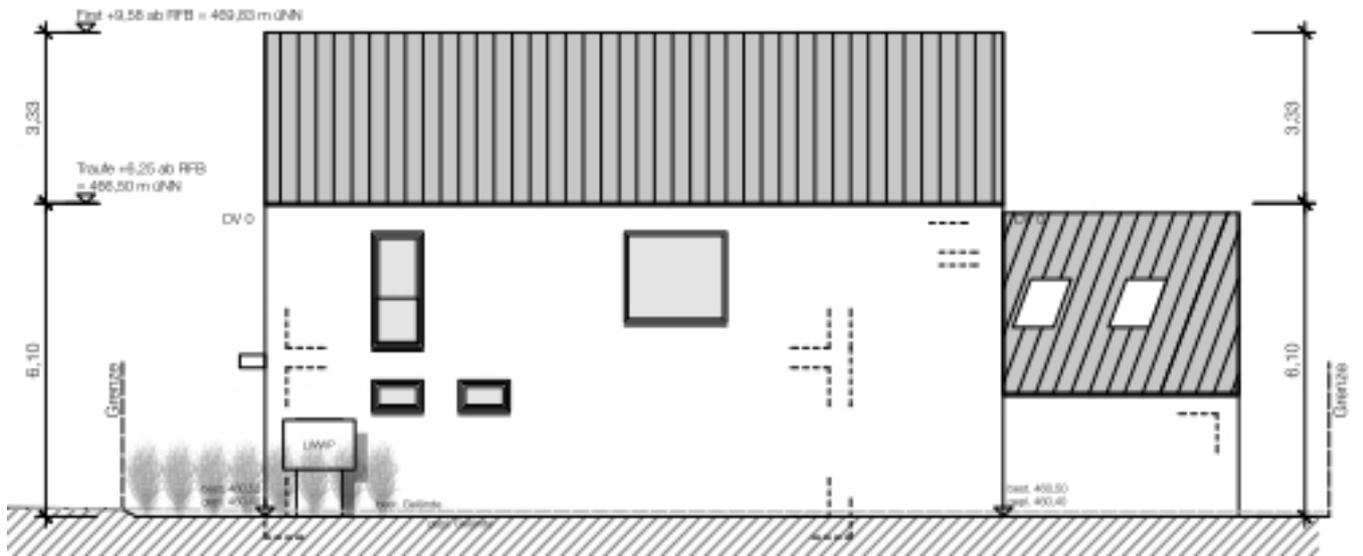
Schnitt



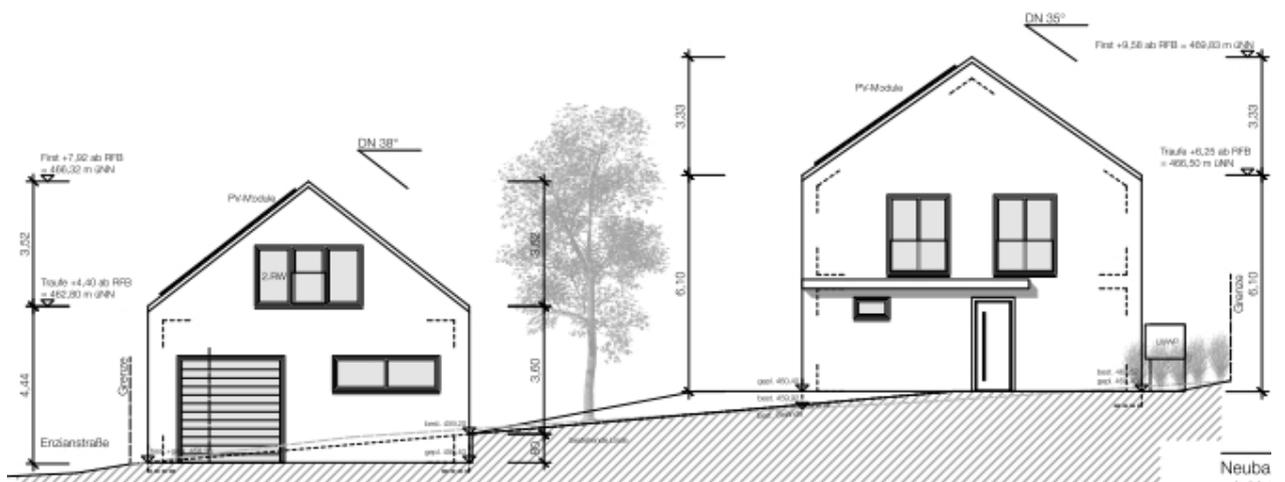
Südansicht (Enzianstraße)



Westansicht



Nordansicht



Ostansicht

