Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/027/2022	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 20.09.2022	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung

Berglen

Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Abbruch des bestehenden Wohn- und Wirtschaftsgebäudes, Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Rolandstraße 16, Flst.Nr. 31 in Ödernhardt

Der Antragsteller möchte auf seinem Grundstück Rolandstraße 16, Flst.Nr. 31 in Ödernhardt das bestehende Wohn- und Wirtschaftsgebäude abreißen, um anschließend ein Einfamilienwohnhaus zu errichten. Das Bauvorhaben weist eine Grundfläche von ca. 10 m x 15 m auf. Die geplante Firsthöhe beträgt 9,10 m und die Traufhöhe 6,01 m jeweils gemessen ab der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss. Das Gebäude soll mit einem Satteldach mit einer Neigung von 31,4° traufständig zur Rolandstraße errichtet werden. Aufgrund des nach Westen abfallenden Geländes liegt das Untergeschoss auf der westlichen und teilweise auf der südlichen Gebäudeseite frei. An der südwestlichen Gebäudeecke ist im Untergeschoss daher eine 6,30 m² große Terrasse und darüber im Erdgeschoss ein 6,07 m² großer Balkon geplant. Im Untergeschoss befindet sich eine Garage mit zwei Stellplätzen, die Zufahrt erfolgt über den nördlichen Teil des Grundstücks sowie teilweise über das Nachbargrundstück Rolandstraße 14.

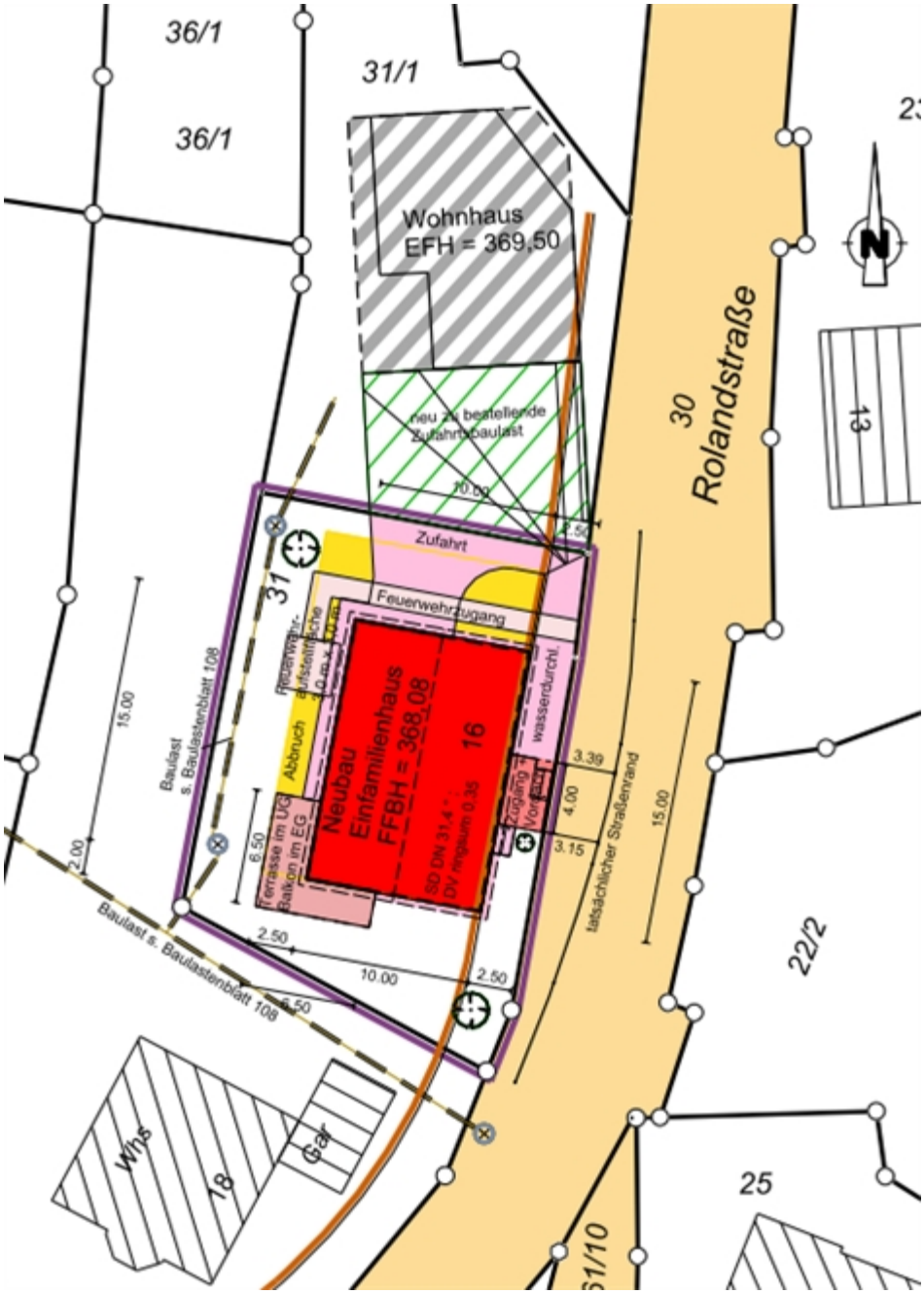
Die Baufläche liegt im Geltungsbereich eines Baulinienplans aus dem Jahr 1958. Die Beurteilung erfolgt jedoch nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), da der Baulinienplan keine textlichen Festsetzungen beinhaltet. Auch örtliche Bauvorschriften, wie sie üblicherweise in Bebauungsplänen enthalten sind, existieren 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.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine städtebaulichen Bedenken gegen das Vorhaben, da zum einen sich der Grundriss und die Firsthöhe des geplanten Gebäudes im Vergleich zum bestehenden Gebäude verkleinern und zum anderen fügt sich das Vorhaben gemäß der Straßenabwicklung in die Umgebungsbebauung ein.
Der Stellplatzschlüssel der Gemeinde wird durch die Doppelgarage im Untergeschoss eingehalten.
Darüber hinaus wird hier modernisierter Wohnraum im Innenbereich geschaffen.

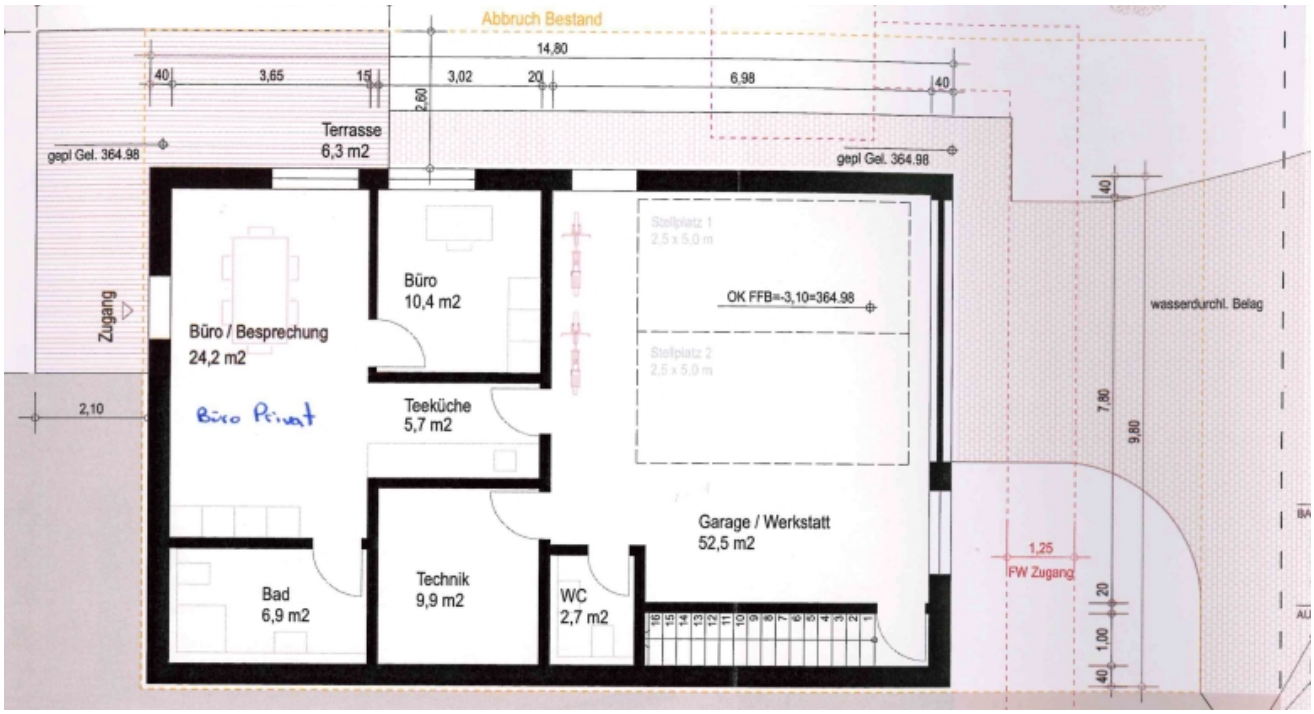
Die Verwaltung empfiehlt dem Bau- und Umweltausschuss vor diesem Hintergrund das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

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

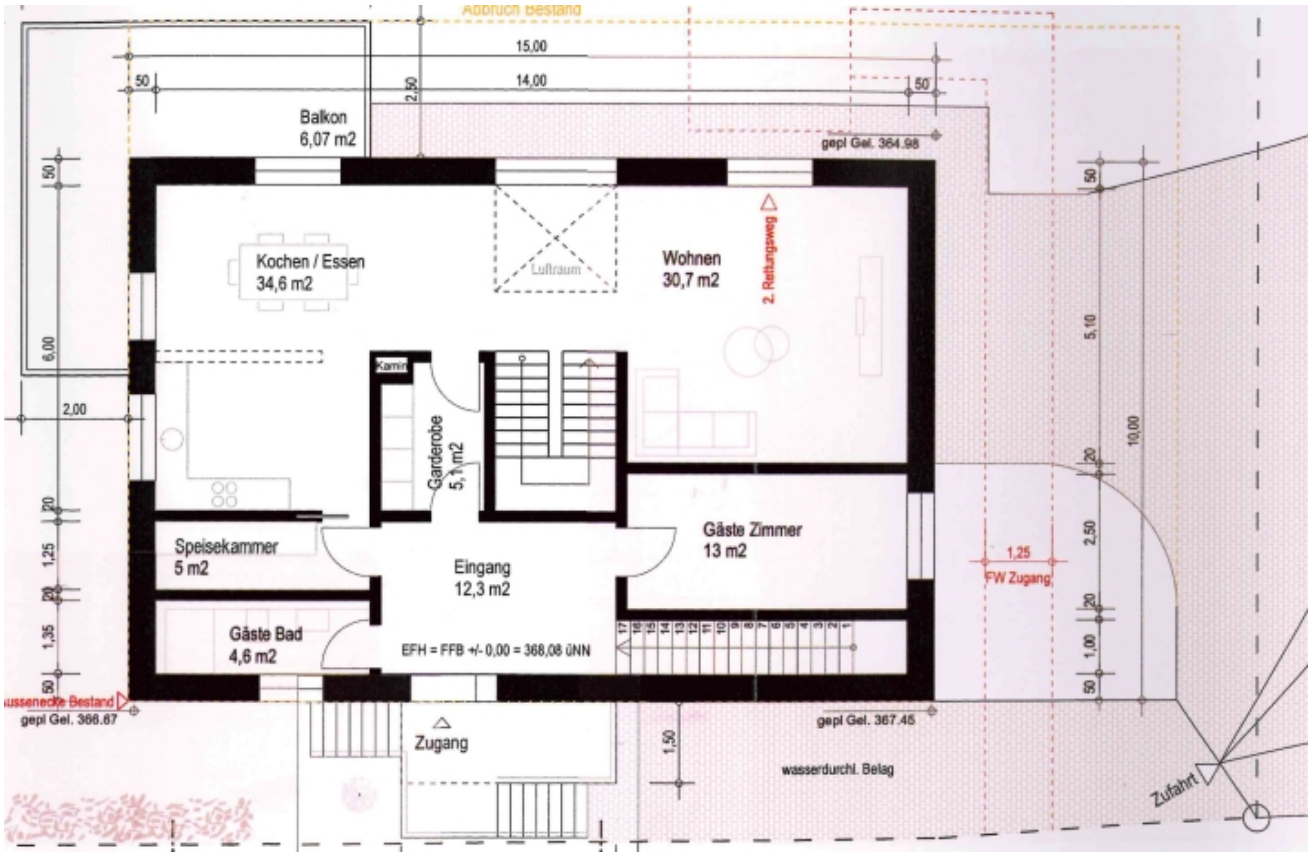
1. **Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag wird gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB erteilt.**
2. **Die Gemeinde stimmt den Bauvorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**



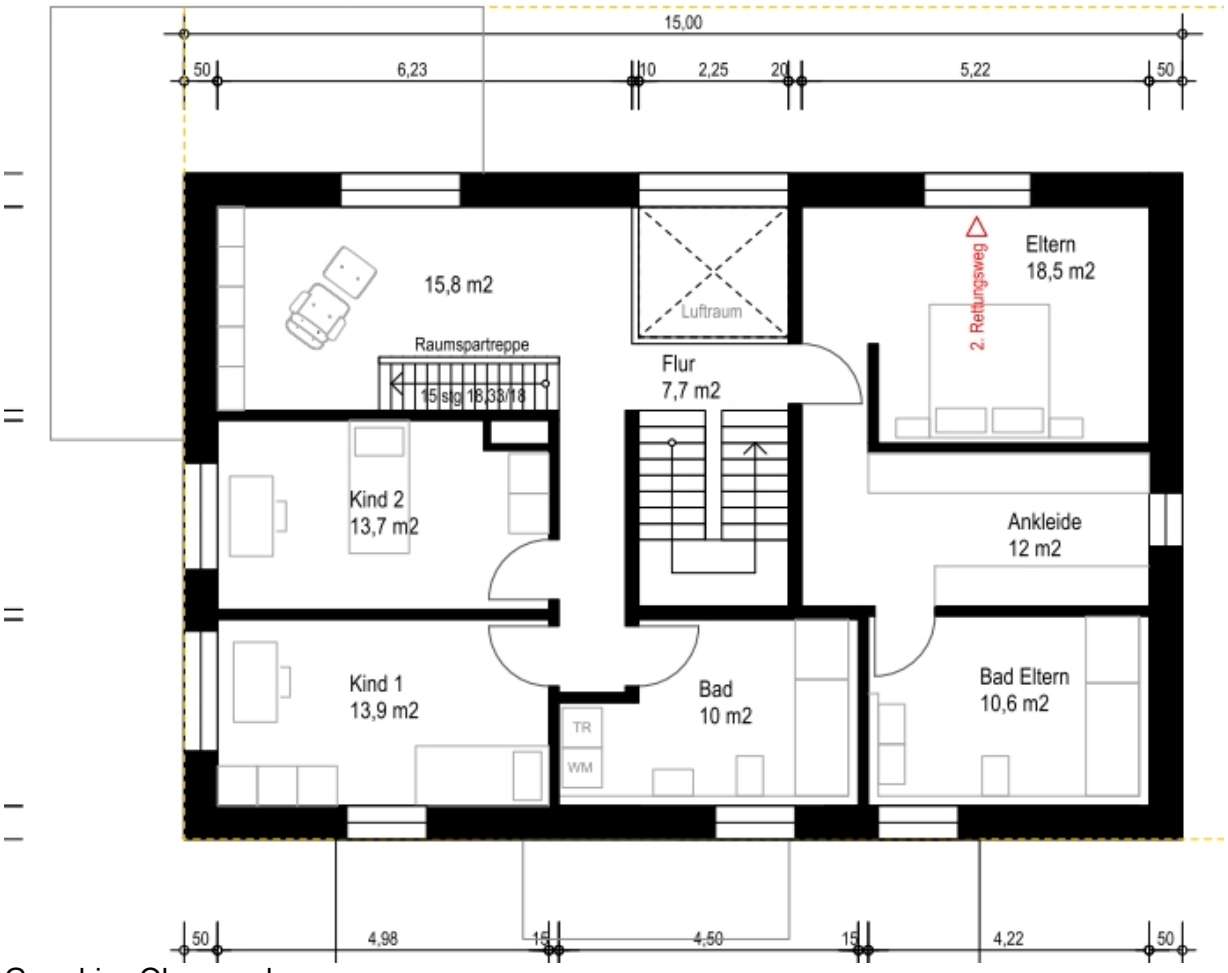
Lageplan



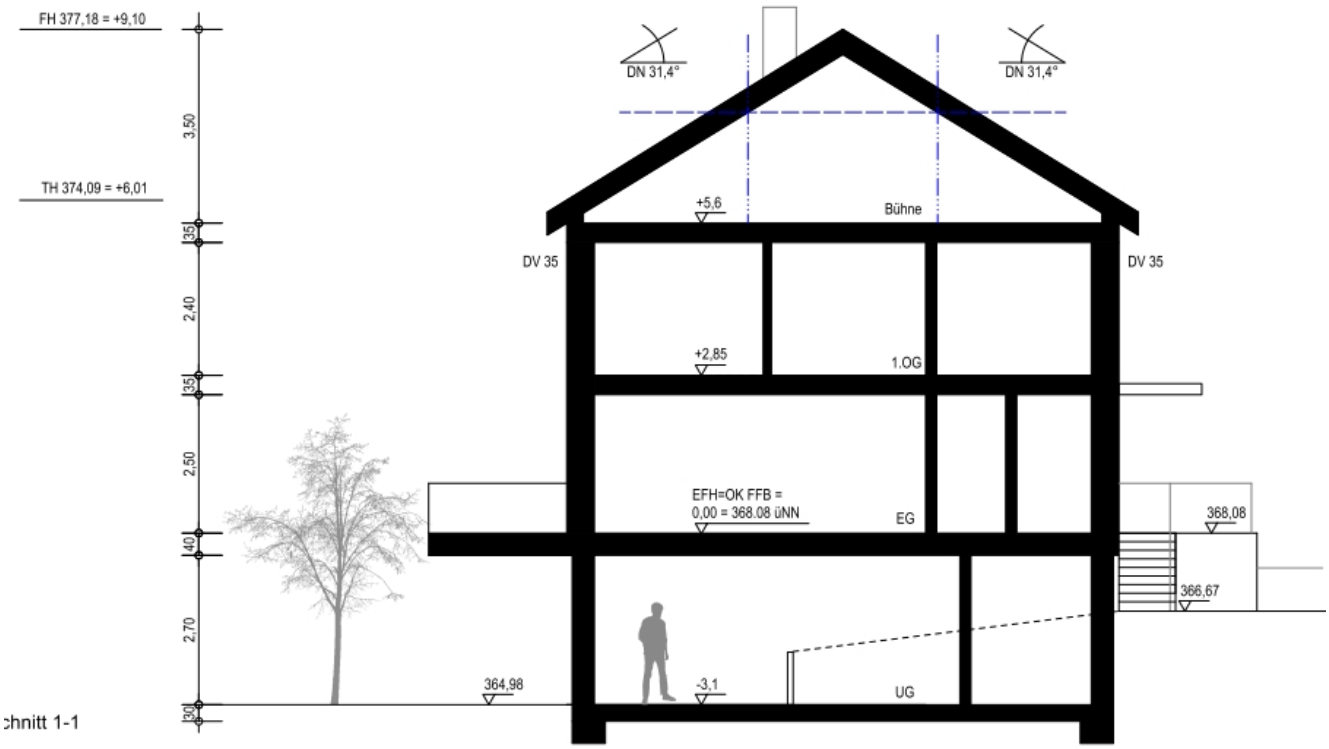
Grundriss Untergeschoss



Grundriss Erdgeschoss

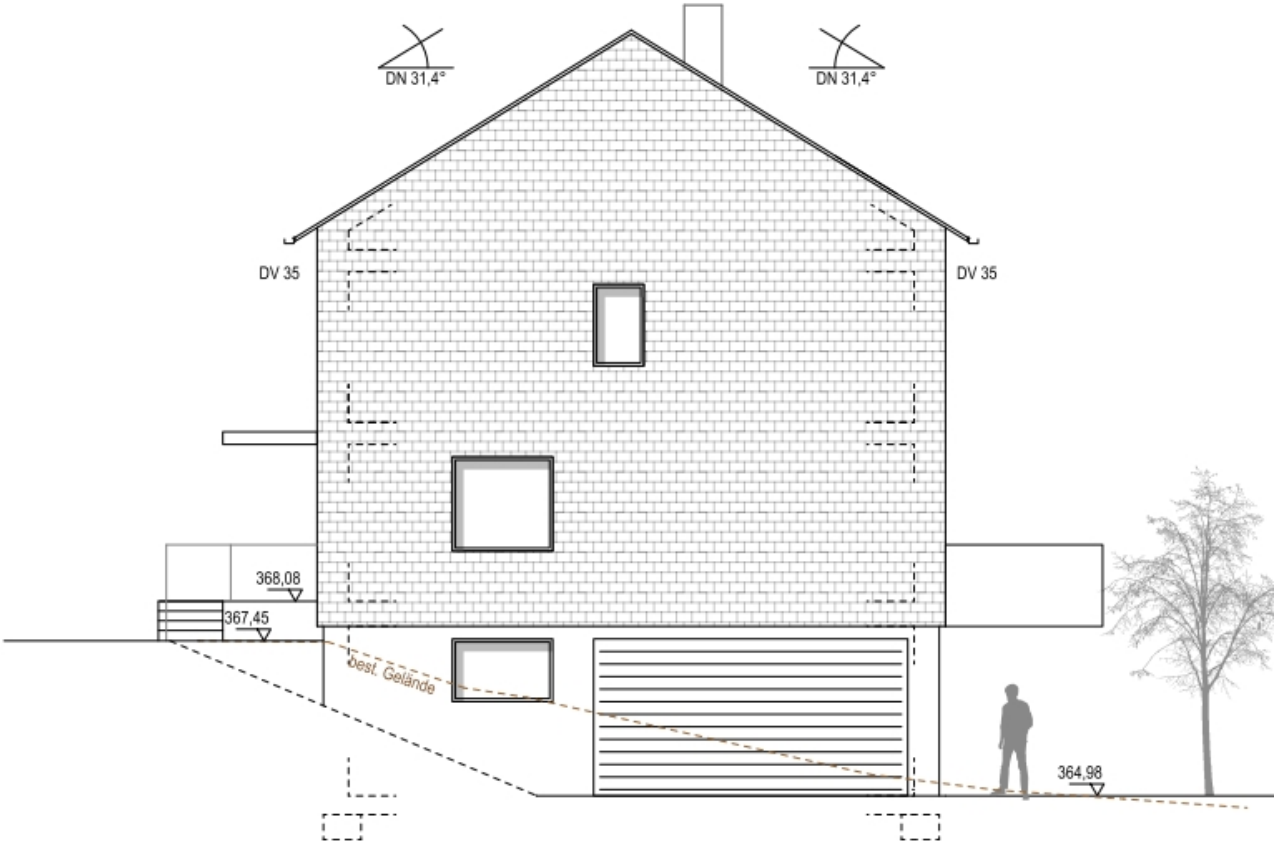


Grundriss Obergeschoss

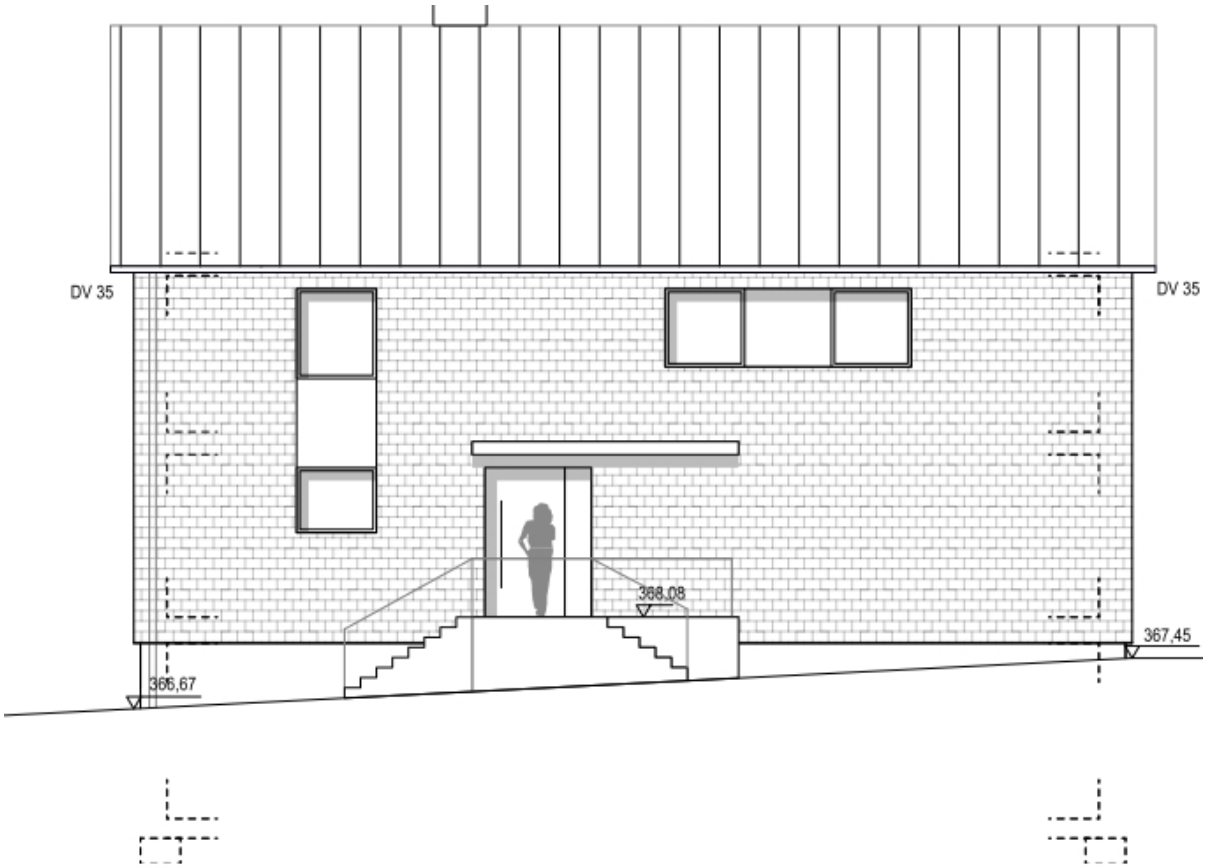


chnitt 1-1

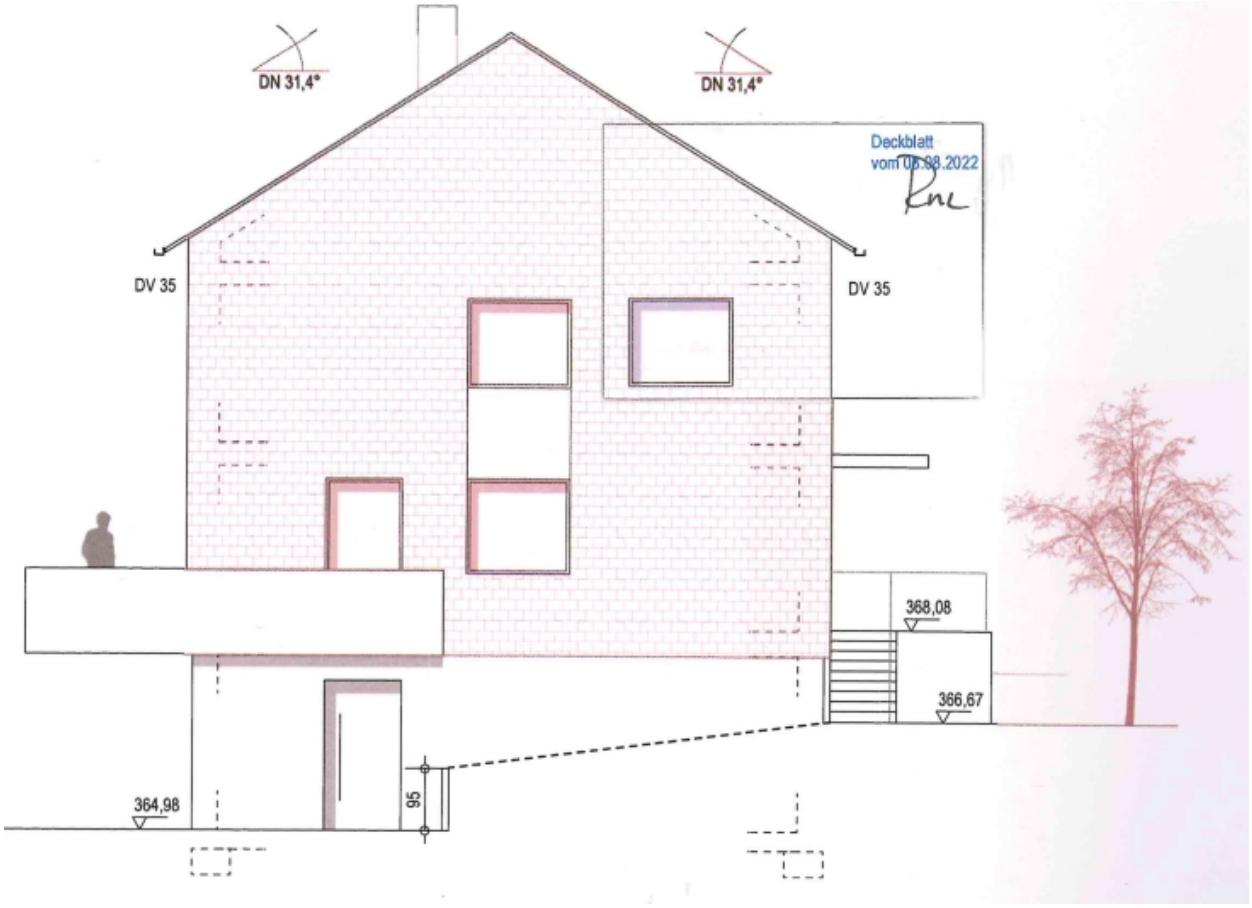
Schnitt



Nordansicht

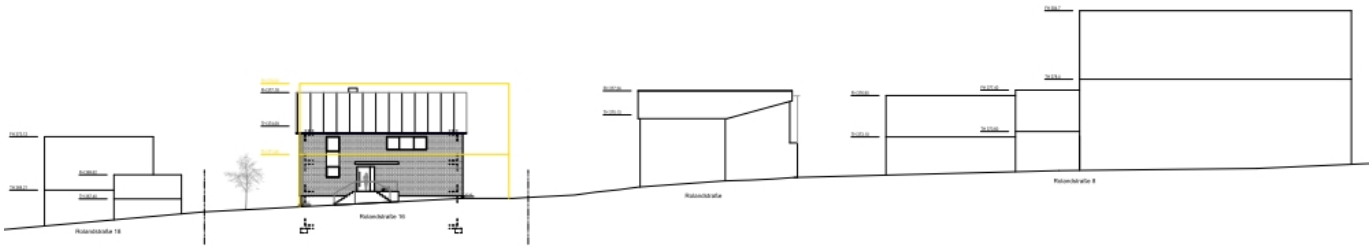


Ostansicht (Rolandstraße)



Südansicht

Westansicht



Straßenabwicklung

Verteiler:

1 x Bauakte „Rolandstraße 16“