

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/001/2023	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 14.02.2023	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



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

Das bestehende Wohnhaus Nelkenstraße 21, die Scheune und die Lagerhalle auf dem ehemaligen Flst.Nr. 82 in Öschelbronn wurden zwischenzeitlich abgebrochen. Der Abbruch wurde in einem separaten Kenntnissgabeverfahren beantragt. Das Grundstück wurde in einzelne Baugrundstücke aufgeteilt. In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 12.07.2022 sind bereits drei der vier Bauanträge beraten und das gemeindliche Einvernehmen erteilt worden.

Auf dem neuen Grundstück **Flst.Nr 82/3 – Nelkenstraße 21/2** ist der Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage geplant. Das neue Wohnhaus weist eine Grundfläche von ca. 9 m x 11 m auf, wobei das nördliche Gebäudedeck abgeschrägt ist. Das Gebäude soll mit einem Satteldach mit einer Neigung von 30° errichtet werden. Die Firsthöhe beträgt dabei 8,28 m und die Traufhöhe überwiegend 5,68 m jeweils gemessen ab dem geplanten Gelände. Nördlich und westlich des Gebäudes ist eine Terrasse mit einer Fläche von ca. 33 m² geplant.

Im südwestlichen Teil des Grundstücks angrenzend an das Wohnhaus ist eine Doppelgarage mit 6 m x 6 m geplant, deren Flachdach begrünt werden soll. Die Zufahrt erfolgt von der Nelkenstraße aus über das Flst. 82/4.

Das Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Beurteilung erfolgt daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), da es dem nicht überplanten Innenbereich von Öschelbronn 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 geplante Gebäude in die nähere Umgebung einfügt. Es stellt eine gute Ergänzung zu den drei bereits genehmigten Gebäuden auf diesem Areal dar. Der First befindet sich rund 1 m unter dem des Wohnhauses Nelkenstraße 21/3 und sogar ca. 2 m unterhalb der abgerissenen Gebäude (siehe gelb

gestrichelte Darstellung in Straßenabwicklung).

Der Stellplatzschlüssel der Gemeinde Berglen ist durch die Errichtung der Doppelgarage eingehalten.

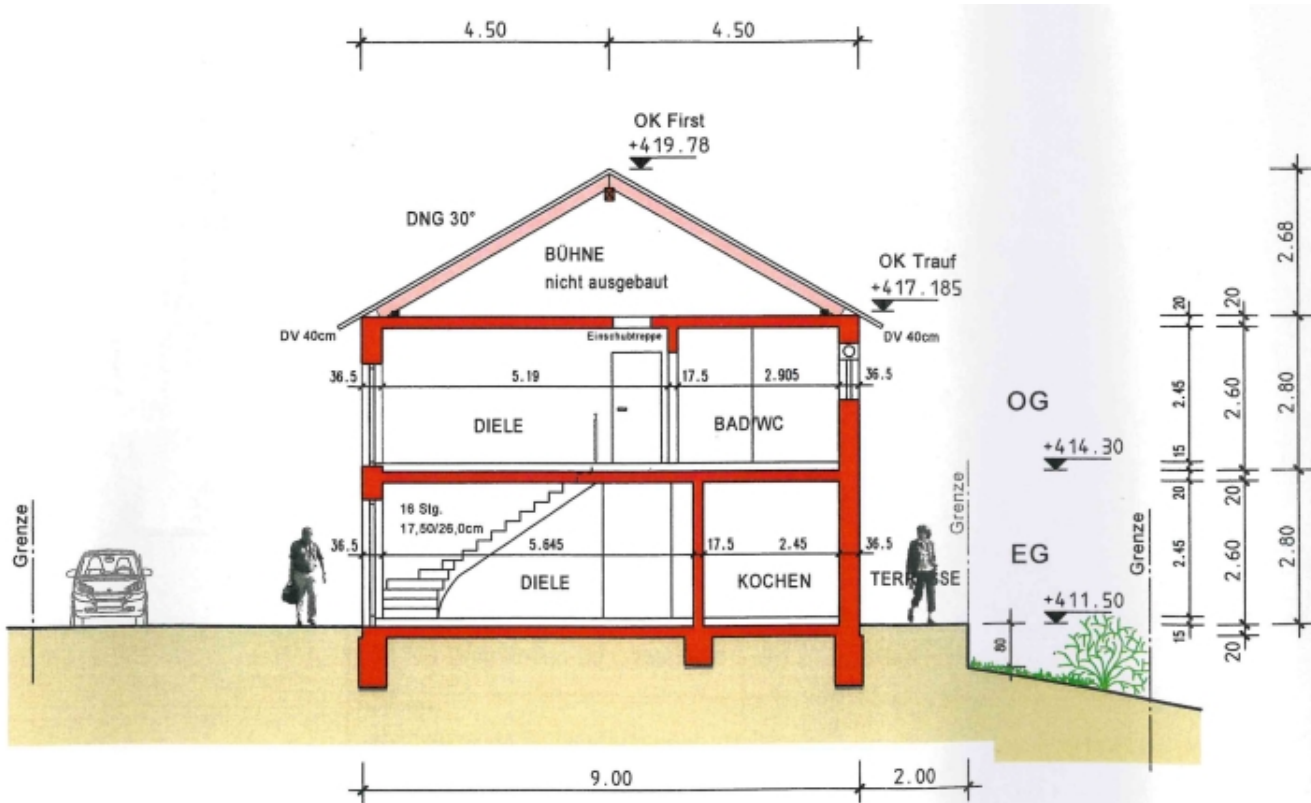
Vor diesem Hintergrund wird dem Bau- und Umweltausschuss empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

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

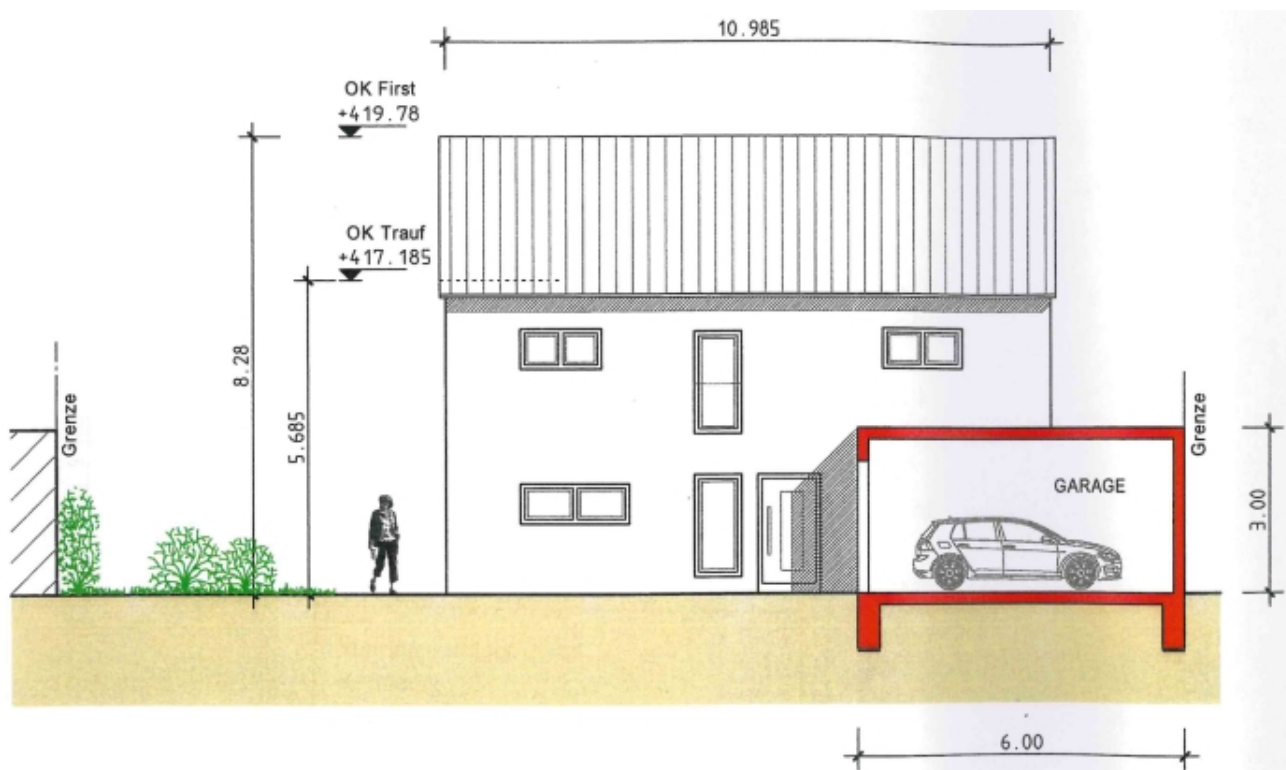
Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Nelkenstraße 21/2, Flst.Nr. 82/3 in Öschelbronn gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB wird erteilt.



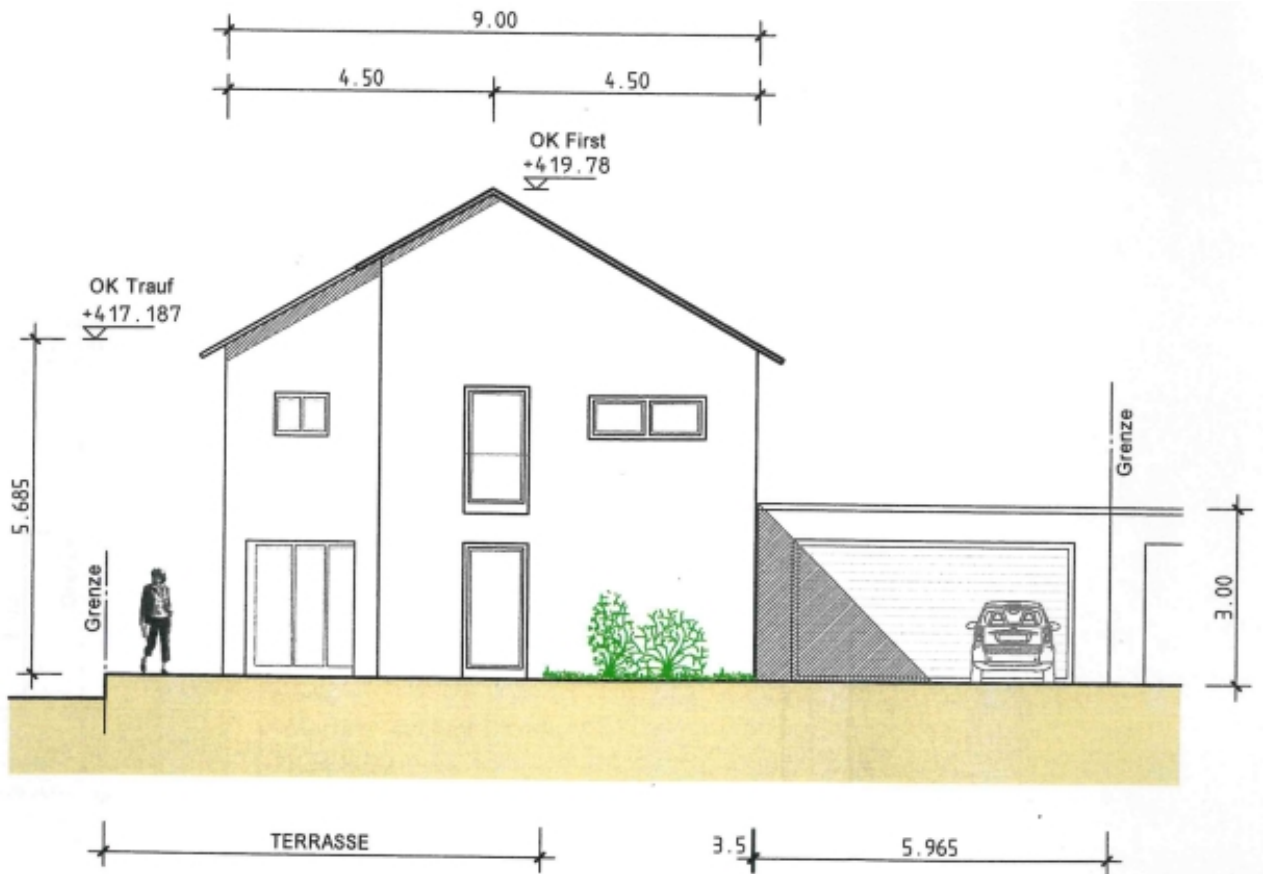
Lageplan



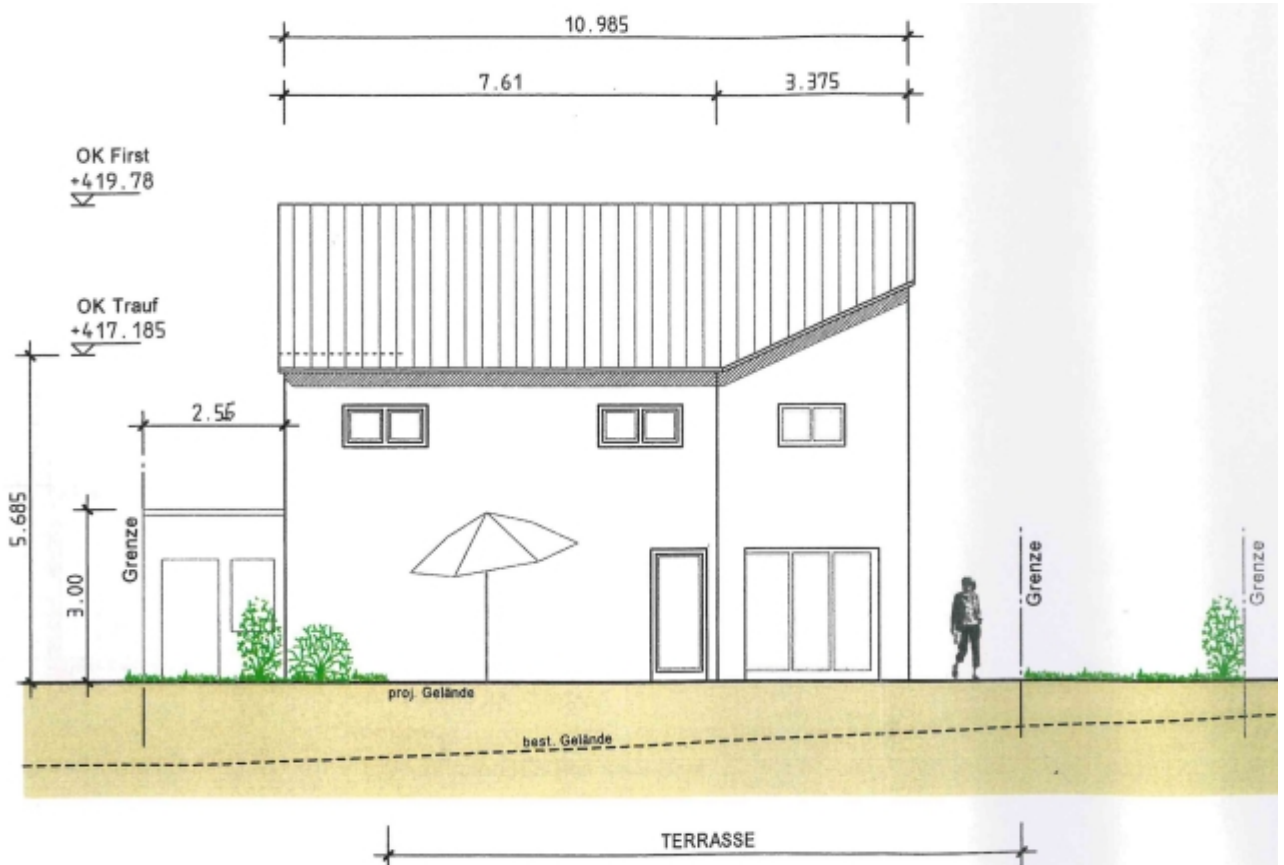
Schnitt



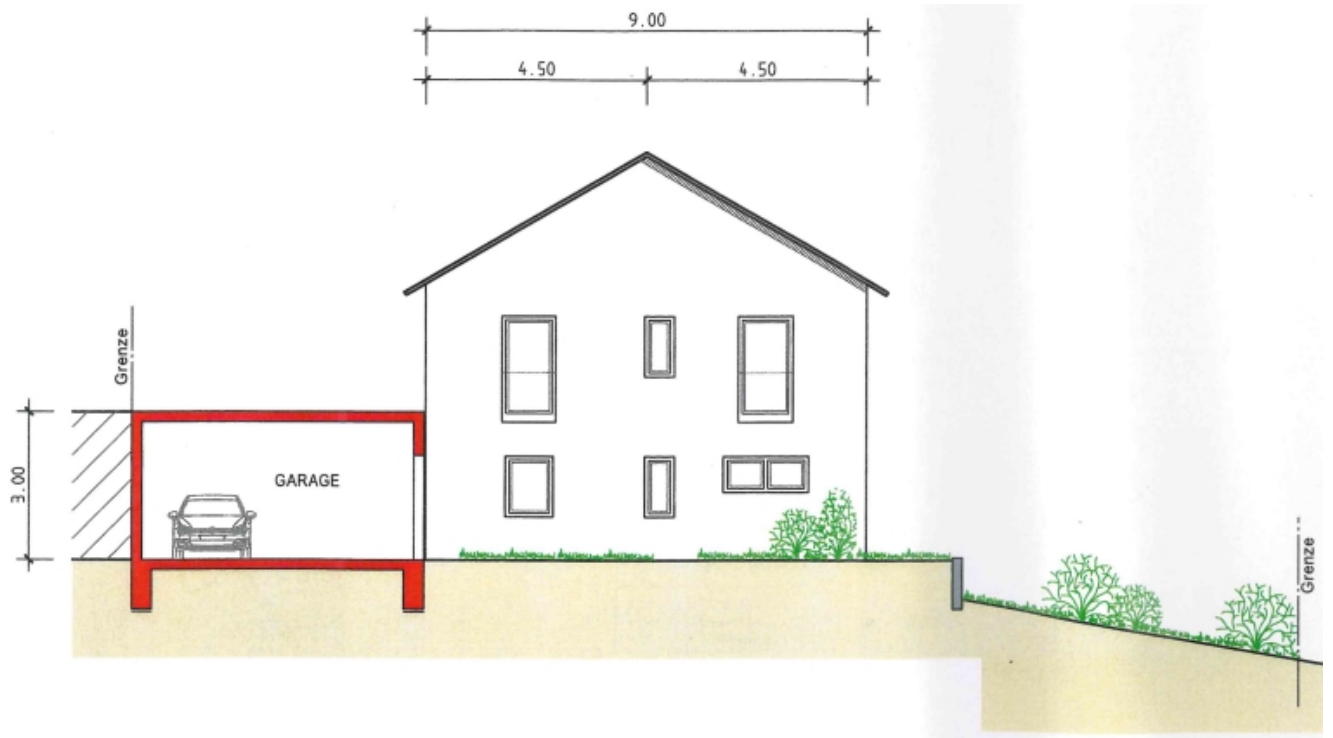
Südsansicht



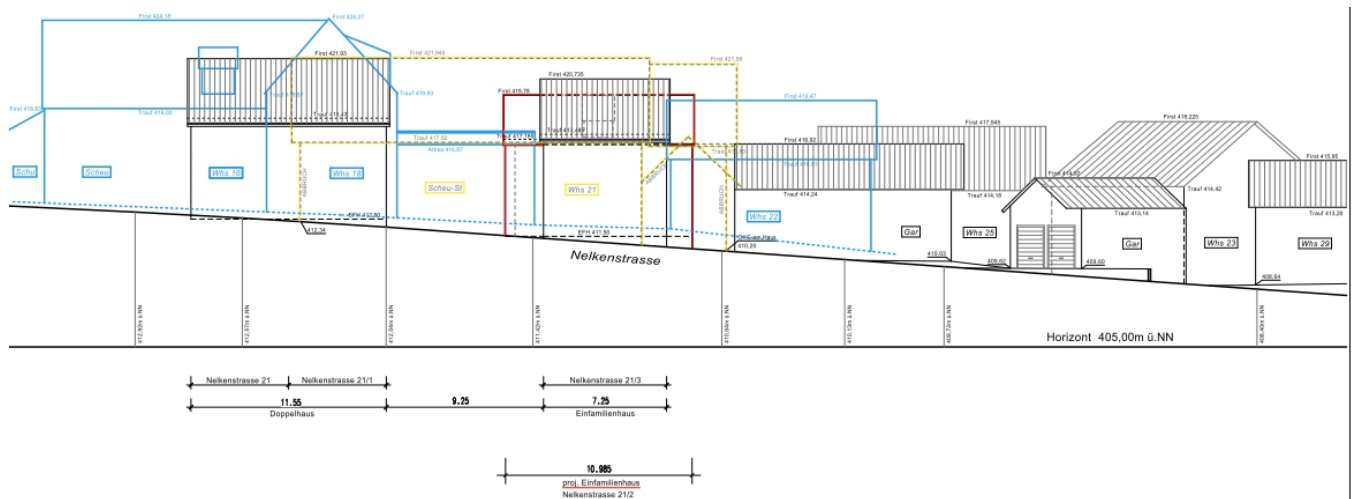
Westansicht



Nordansicht



Ostansicht



Straßenabwicklung

Verteiler:

1 x Bauakte „Nelkenstraße 21/2“