

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/031/2015	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 23.02.2016	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen

Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Wieselstraße 17, Flst.Nr. 1035/3 in Hößlinswart

Die Antragsteller möchten auf den Grundstück Wieselstraße 17 in Hößlinswart ein Einfamilienwohnhaus mit einer Grundfläche von 9,85 m x 12,48 m errichten. Die Traufhöhe des neuen Wohnhauses beträgt, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), 4,48 m. Die Firsthöhe ist in den vorliegenden Unterlagen mit 7,15 m ab EFH angegeben. Das Dach des Gebäudes soll nach den Vorstellungen der Bauherren mit einer Neigung von 30° und einer Ziegeleindeckung ausgeführt werden. Auf der südöstlichen Dachhälfte ist zudem ein Zwerchgiebel geplant. Die Parkierung wird in einer Doppelgarage erfolgen, die auf der Südostseite des Wohnhauses, an der Grenze zum Grundstück Flst.Nr. 1035/1, platziert werden soll. Das Garagendach möchten die Bauherren teilweise als Terrasse nutzen, weshalb entlang der südöstlichen Gebäudeseite ein Steg als Zugang errichtet soll.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Wieselstraße-Erweiterung“ aus dem Jahre 2009. Die Bestimmungen dieses Bauleitplanes sind nicht eingehalten, da die EFH um 0,60 m erhöht wurde und die Traufhöhe um 1,08 m von den Maximalfestsetzungen des Bebauungsplanes abweicht. Ferner ragt der südöstliche Teil des Gebäudes um 0,80 m, der geplante Steg um bis zu 1,80 m und der südwestliche Bereich der Garage um 0,60 m über die festgesetzten Baugrenzen hinaus.

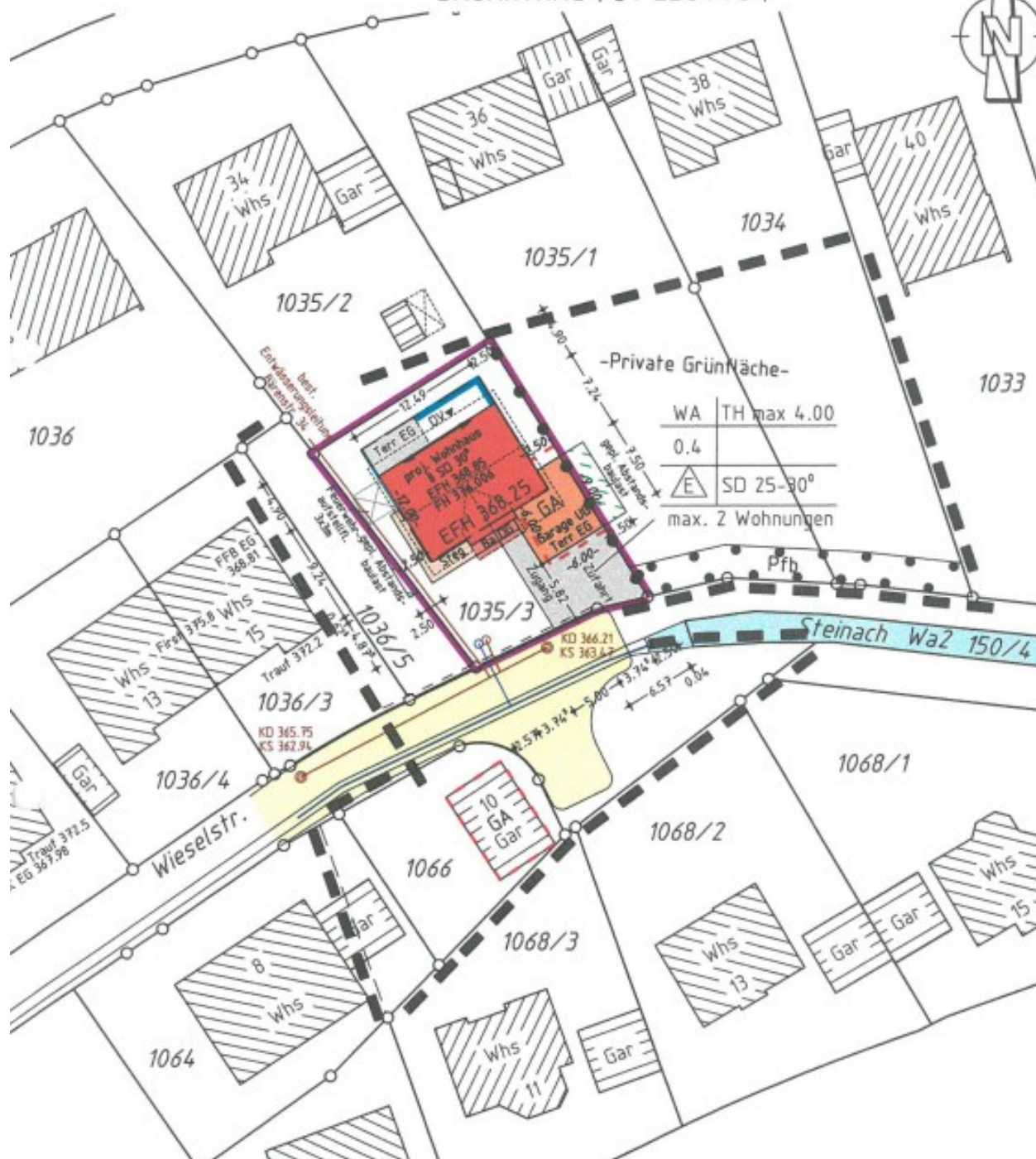
Von Seiten der Verwaltung bestehen keine städtebaulichen Bedenken gegen die Realisierung des Vorhabens, weshalb die beantragten Befreiungen genehmigt werden können. Die vorliegende Straßenabwicklung verdeutlicht, dass sich der etwas erhöhte Baukörper dennoch größtmäßig, als auch von den Höhenausmaßen, gut in die vorhandene Gebäude-landschaft der Wieselstraße integrieren wird.

Dem Bau- und Umweltausschuss wird vor diesem Hintergrund empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen unter Auflagen herzustellen.

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 § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird mit der Maßgabe erteilt, dass**
 - als Ausgleich für die Inanspruchnahme von nicht überbaubarer Grundstücksfläche auf dem Baugrundstück ein heimischer Laubbaum gepflanzt wird;**
 - sämtliche Zugangs- und Zufahrtsflächen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden;**
 - das anfallende Niederschlagswasser dem Gewässer II. Ordnung Steinach zugeleitet wird.**
- 2. Die Gemeinde Berglen stimmt dem Antrag auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**

LAGEPLAN



Lageplanauszug

The drawing shows a detailed architectural cross-section of a building. At the top, there are two horizontal dimension lines: one for a total width of 9.24m divided into two 4.62m sections, and another for a base width of 6.95m with 1.14m overhangs on each side. Below these, two more dimension lines show heights of 2.30m and 2.00m from the base line, with corresponding offsets of 1.58m.

The main section depicts a gabled roof with rafters labeled DN 26° and a ridge beam DN 30°. The interior shows a staircase and various floor and ceiling levels. Key elevation points on the right side include: First floor at +7.15m, Eave level (Traufe) at +4.48m, Ground level (EFH) at +0.00m, and Basement level (UG) at -2.85m. Other vertical dimensions include 2.66m, 1.63m, 2.0m, 2.65m, 2.85m, 2.0m, 2.65m, and 1.5m.

A separate detail on the left shows a cross-section of a roof or wall assembly with rafters DN 26°, insulation, and a concrete slab. Dimensions here include 1.56m, 2.75m, 1.94m, 2.0m, 1.76m, 0.49m, 2.15m, and a total width of 5.00m.

At the bottom left, a detail shows a drainage system with labels "Ko Sch. DN 1000" and "S/N 36/3 70 m i. MN". A dashed line indicates the connection to a "PVC DN 125 z. Kontrollschacht".

Labels such as "Grenze" (boundary), "fiselstr" (seam line), "Artürliches Gelände" (natural ground), and "Entlüftung über Dach" (ventilation through roof) provide context for the construction details.

Schnitt

Architectural drawing of a house with a sloped roof. The drawing includes a car parked on the left, a dashed line indicating the 'Grenze' (boundary), and a dashed line indicating the 'Proj. Gelände' (projected terrain). The drawing shows the 'Natürliches Gelände an der Grenze Nordost' (natural terrain at the northeast boundary) and the 'Bestandenes Gelände' (existing terrain). The drawing includes the following text:

- Wandfläche $3.55 + 1.35/2 \times 7.50 = 19.13 \text{ qm}$
- Natürliches Gelände an der Grenze Nordost
- Bestandenes Gelände
- Proj. Gelände
- Elevations: 376.006 m , 373.339 m , 368.85 m , 366.00 m
- Height differences: $+7.15^{\circ}$, $+4.48^{\circ}$, $+2.85^{\circ}$, -2.85°
- Ground level: ± 0.00
- Other elevations: -2.80 , -0.50 , $+0.10$

Nordostansicht

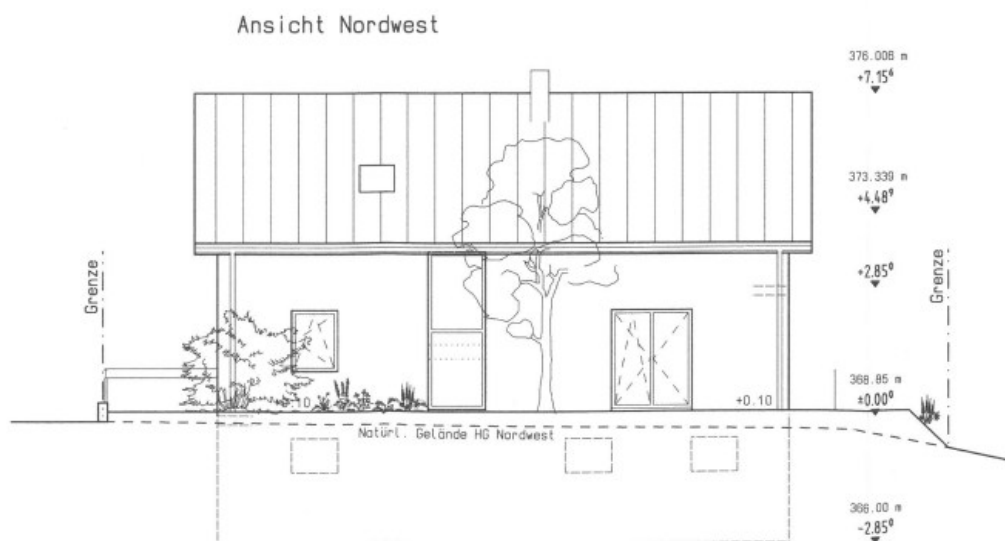
Ansicht Südost



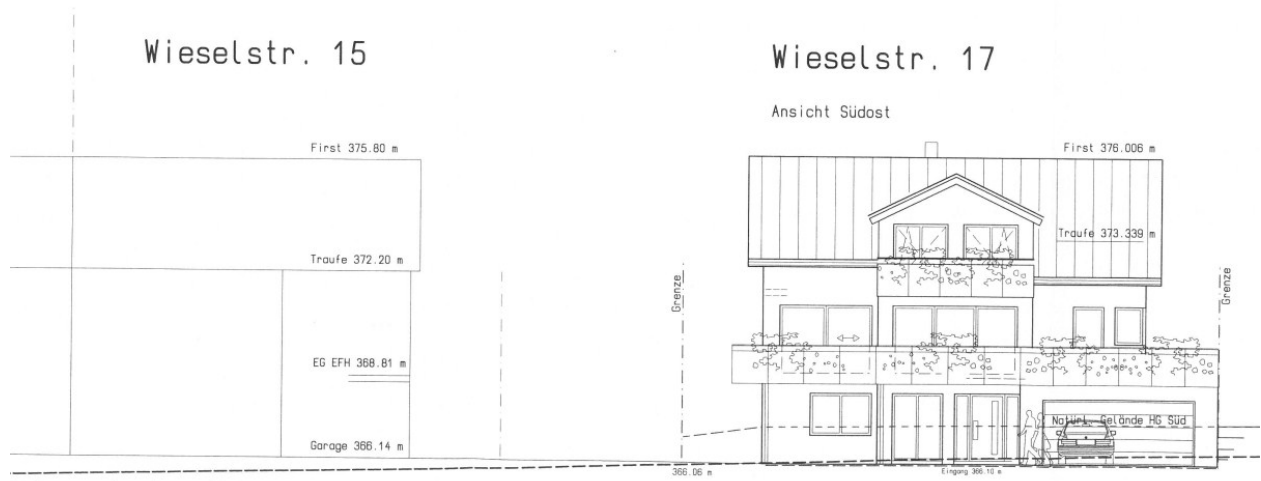
Südostansicht



Südwestansicht



Nordwestansicht



Wieselstraße

Straßenabwicklung (Auszug)

Verteiler:

Bauakte "Wieselstraße 17"