

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/010/2023	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 28.11.2023	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Abriss eines Wirtschaftsgebäudes, eines Schuppens und einer Garage sowie Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport und Garage auf dem Grundstück Ludwigstraße 5, Flst.Nr. 35/1, 36/1 und 37 in Ödernhardt

Die Antragsteller planen auf dem Grundstück Ludwigstraße 5 in Ödernhardt den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit einem Carport und einer Garage östlich des Wohnhauses. Das bestehende Wirtschaftsgebäude, der Schuppen und die Garage werden vorab abgebrochen.

Das geplante Wohnhaus soll auf einer Grundfläche von ca. 11,5 m x 10,1 m traufständig zur Ludwigstraße errichtet werden. Südlich angrenzend ist im Erdgeschoss ein Anbau mit begrüntem Flachdach vorgesehen. Die nördliche Traufhöhe, gemessen ab der Erdgeschossfußbodenhöhe, beträgt ca. 3,3 m, die südliche Traufhöhe ca. 4,1 m und die Firsthöhe ca. 5,7 m. Westlich und südlich des Wohnhauses sollen Terrassen mit einer Größe von ca. 20 m² bzw. ca. 5,5 m² errichtet werden, für welche das Gelände um ca. 0,6 m im Westen, bzw. ca. 1,5 m im Süden abgetragen wird.

Um das Nachbargelände im Südosten abzufangen, ist eine ca. 2,5 m hohe Stützmauer auf einer Länge von ca. 11 m vorgesehen. Da die westliche Terrasse teilweise auf das Flurstück 37 ragt, findet eine Grenzverschiebung nach Westen um bis zu ca. 3 m statt. Zum Abfangen des Geländes soll westlich und nordwestlich des Wohnhauses eine ca. 0,6 m hohe Stützmauer errichtet werden.

Das Gebäude enthält eine Wohnung, weshalb nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde 1,5 Stellplätze erforderlich sind. Durch den östlich anschließenden geplanten Carport mit einer Grundfläche von ca. 37 m² sowie durch die an den Carport anschließende Garage mit ca. 41,4 m² auf dem Flurstück 35/1 ist diese Forderung erfüllt. Der Carport und die Garage werden jeweils mit einem begrüntem Flachdach ausgeführt.

Das Baugrundstück befindet sich in der Zone III des Wasserschutzgebiets „Hofstattquelle“, worüber das Landratsamt von der Verwaltung informiert wurde.

Die Bauflächen liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Beurteilung erfolgt daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), da es dem nicht überplanten Innenbereich

von Ödernhardt 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.

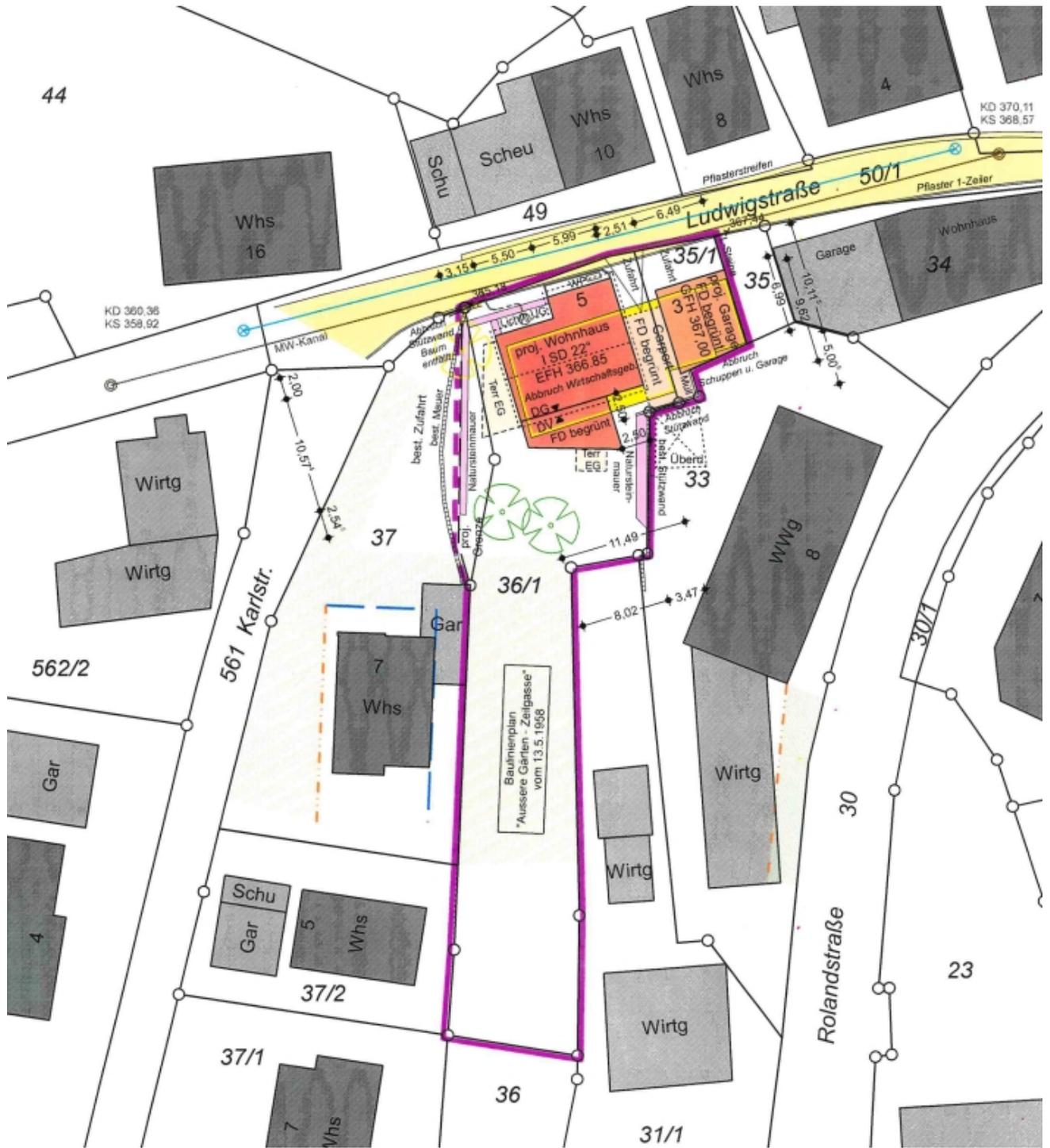
Da das bestehende Wirtschaftsgebäude, dessen Platz das geplante Einfamilienwohnhaus nach Abriss des Wirtschaftsgebäudes einnehmen soll, höher ist, als das geplante Einfamilienwohnhaus, bestehen aus der Sicht der Verwaltung keine städtebaulichen Bedenken gegen das Vorhaben. Des Weiteren dient es der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Innenbereich.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist die Ableitung in die Mischwasserkanalisation angedacht. Aufgrund der Grundstücksgröße soll eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung geprüft werden.

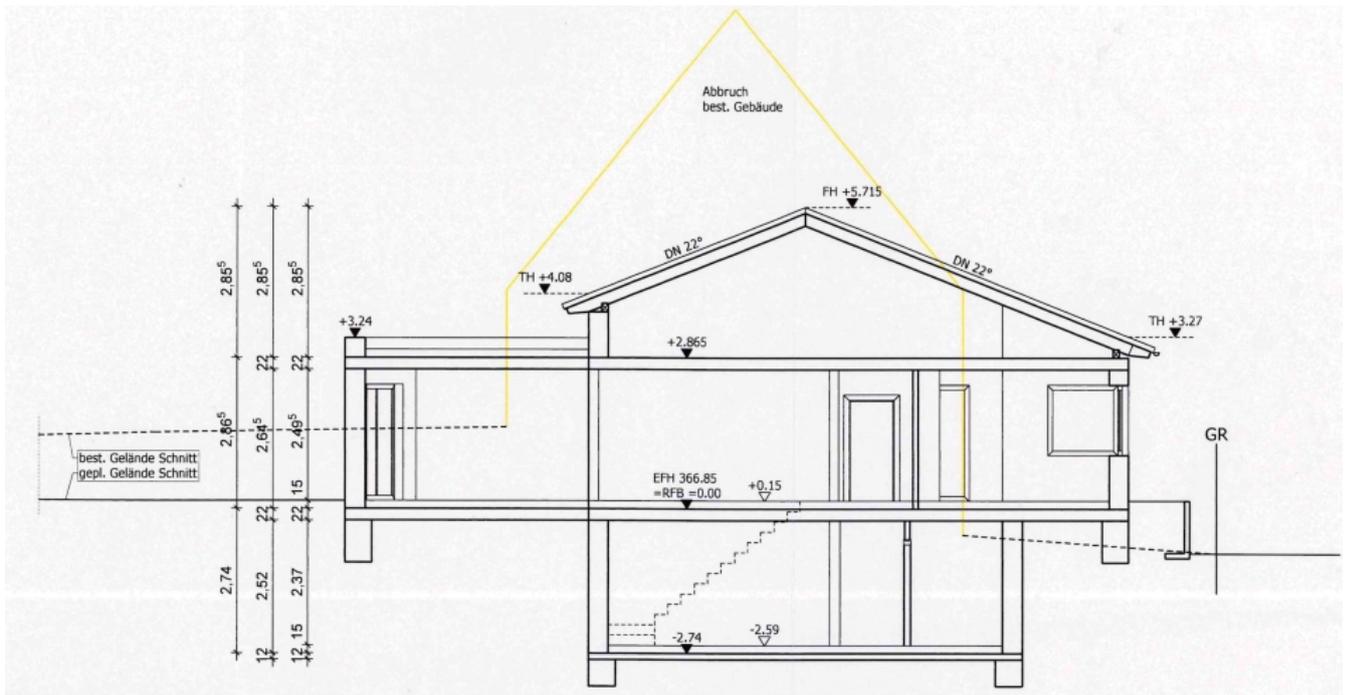
Vor diesem Hintergrund wird dem Bau- und Umweltausschuss empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

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

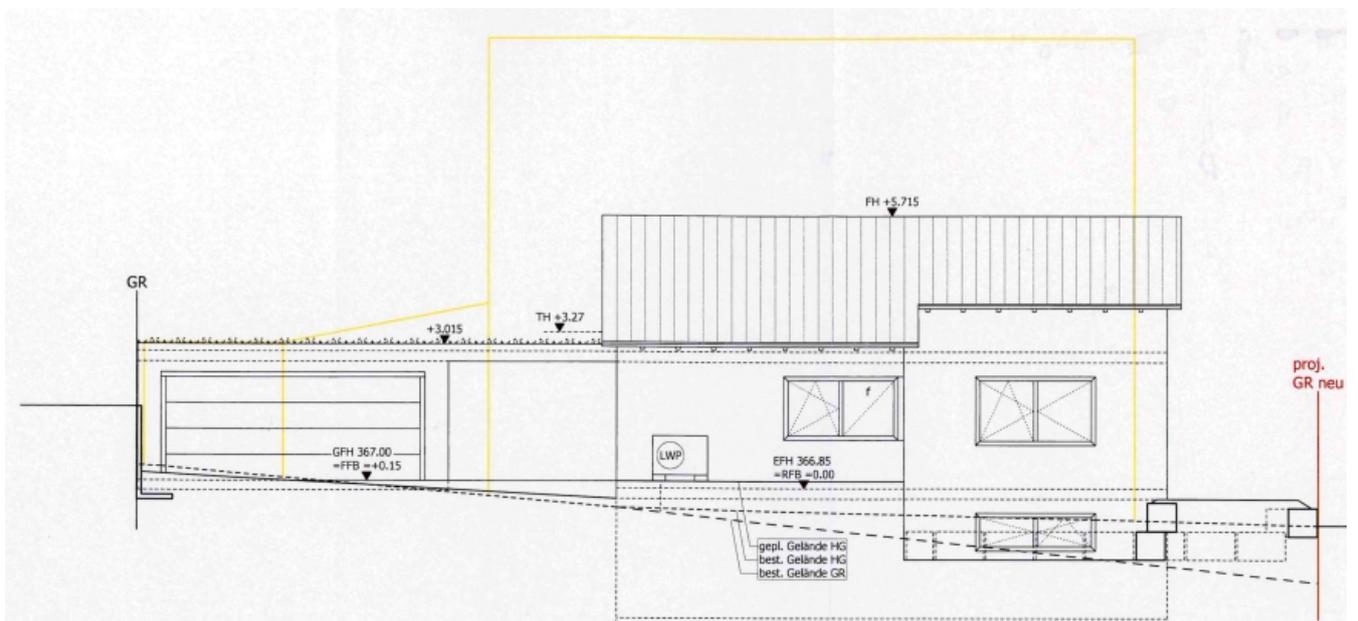
- 1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag wird gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB unter der Maßgabe erteilt, dass die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung geprüft wird. Sollte diese nicht möglich sein, ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen.**
- 2. Die Gemeinde stimmt auch als Angrenzerin an die Baugrundstücke zu.**



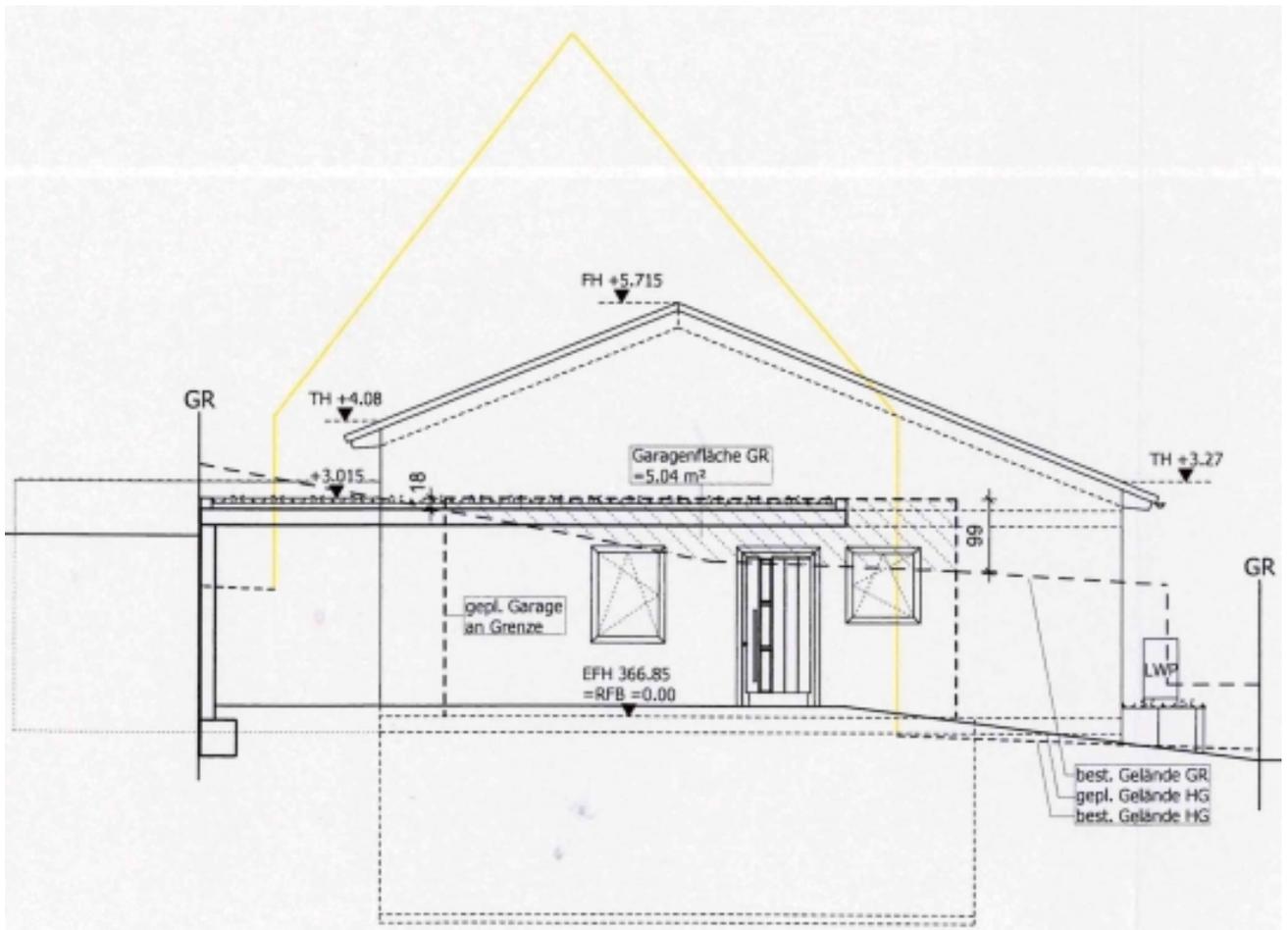
Lageplan



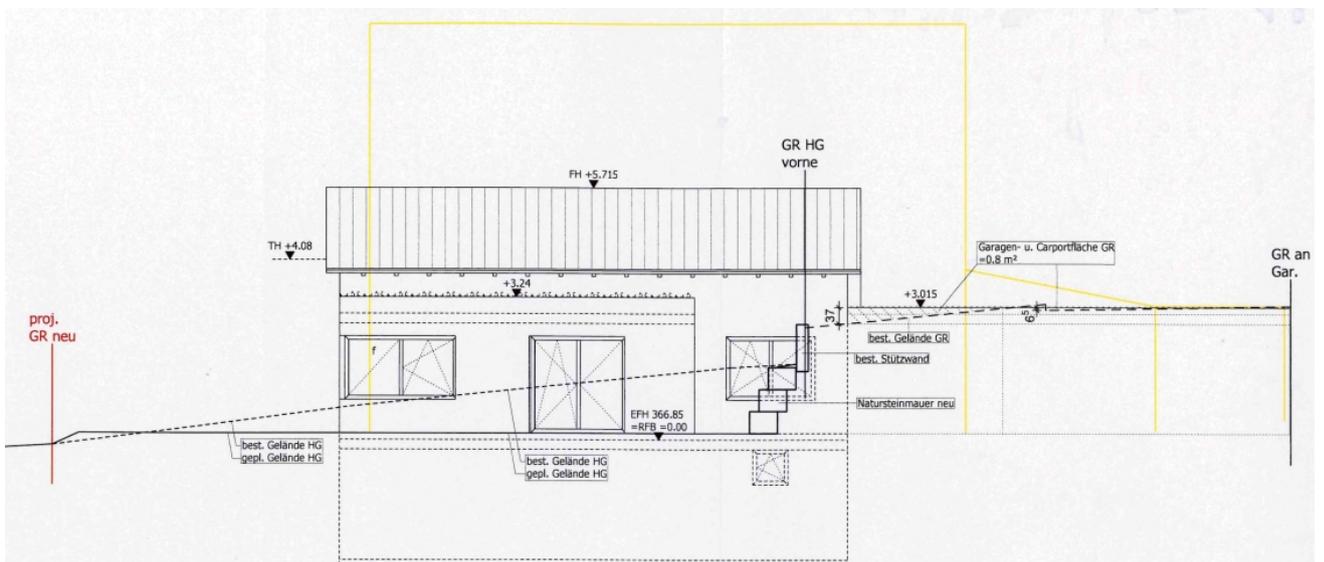
Schnitt



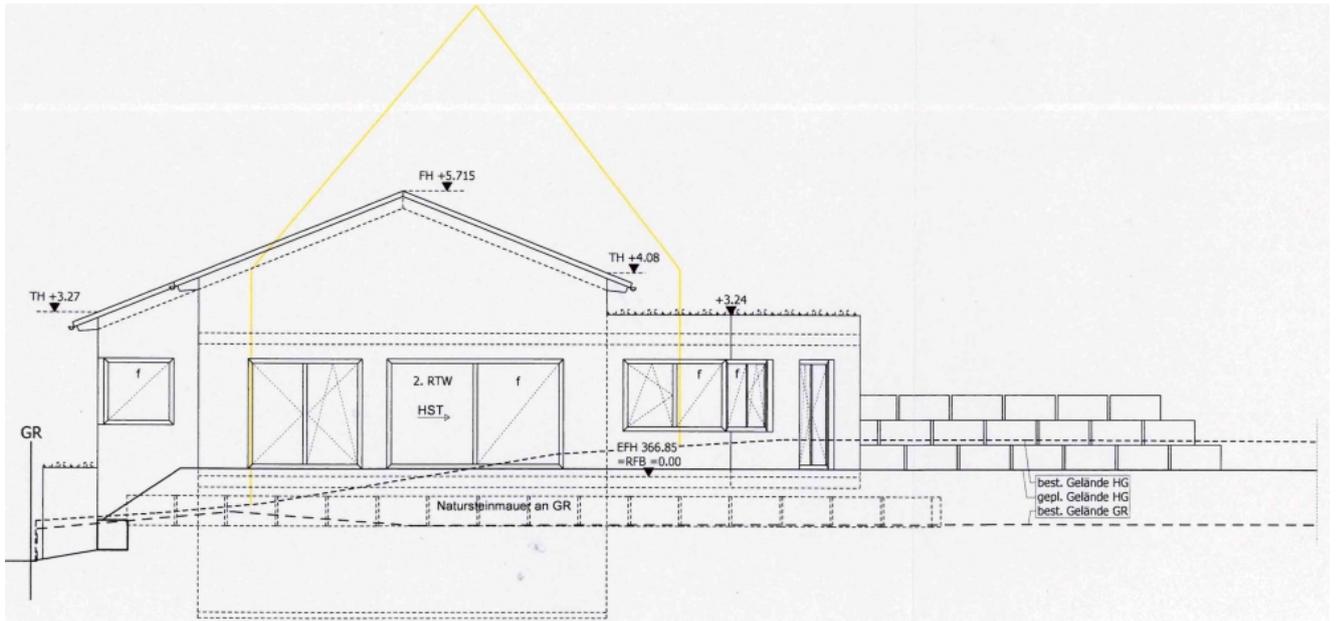
Nordansicht



Ostansicht



Südansicht



Westansicht

Verteiler:

1 x Bauakte „Ludwigstraße 5“