

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/001/2024	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 12.03.2024	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



## **Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Abbruch einer bestehenden Scheune und eines Gewölbekellers sowie Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf den Flurstücken Nr. 44 und 46, Falkenstraße 20 in Bretzenacker**

Die Antragsteller planen in der Falkenstraße 20, auf den Flurstücken Nr. 44 und 46 in Bretzenacker den Abbruch einer bestehenden Scheune und eines Gewölbekellers sowie die Erstellung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und Stellplatz.

Das geplante Gebäude soll laut den Bauvorlagen mit Trauf- und Firsthöhen von 4,90 m bzw. 7,62 m auf Seiten der Falkenstraße gemessen, einem Satteldach mit einer Neigung von 35° sowie einer Grundfläche von ca. 105,00 m<sup>2</sup> giebelständig zur Falkenstraße errichtet werden. Auf der Nordostseite des Dachs soll eine Dachgaube mit einer Länge von 4,70 m und einer Dachneigung von 18° errichtet werden, welche die Vorgaben aus dem Grundsatzbeschluss der Gemeinde zu Dachaufbauten erfüllt. Auf der südöstlichen Dachseite ist die Installation einer PV-Anlage geplant.

Das Wohnhaus soll auf der südöstlichen Seite im Erdgeschoss und im Dachgeschoss je einen Balkon mit ca. 10,74 m<sup>2</sup> und 11,63 m<sup>2</sup> Grundfläche erhalten. Der Balkon im Erdgeschoss auf südöstlicher Seite soll zusätzlich über eine Außentreppe erschlossen werden.

Im Nordwesten soll ein Vordach mit einer Fläche von 8,63 m<sup>2</sup> angebracht werden, welches das Wohngebäude und die projektierte Doppelgarage verbindet. Die Doppelgarage soll mit einer Breite von 7,26 m, einer Höhe von 2,80 m und einer Länge von 6,5 m sowie einem extensiv begrünten Flachdach errichtet werden. Der Zwischenraum zu dem angrenzenden Gebäude Falkenstraße 18 wird mit einem Blech geschlossen. Ein dritter, offener Stellplatz ist an der Nordseite des Grundstücks an der Falkenstraße geplant, wodurch die Stellplatzsatzung der Gemeinde erfüllt wird.

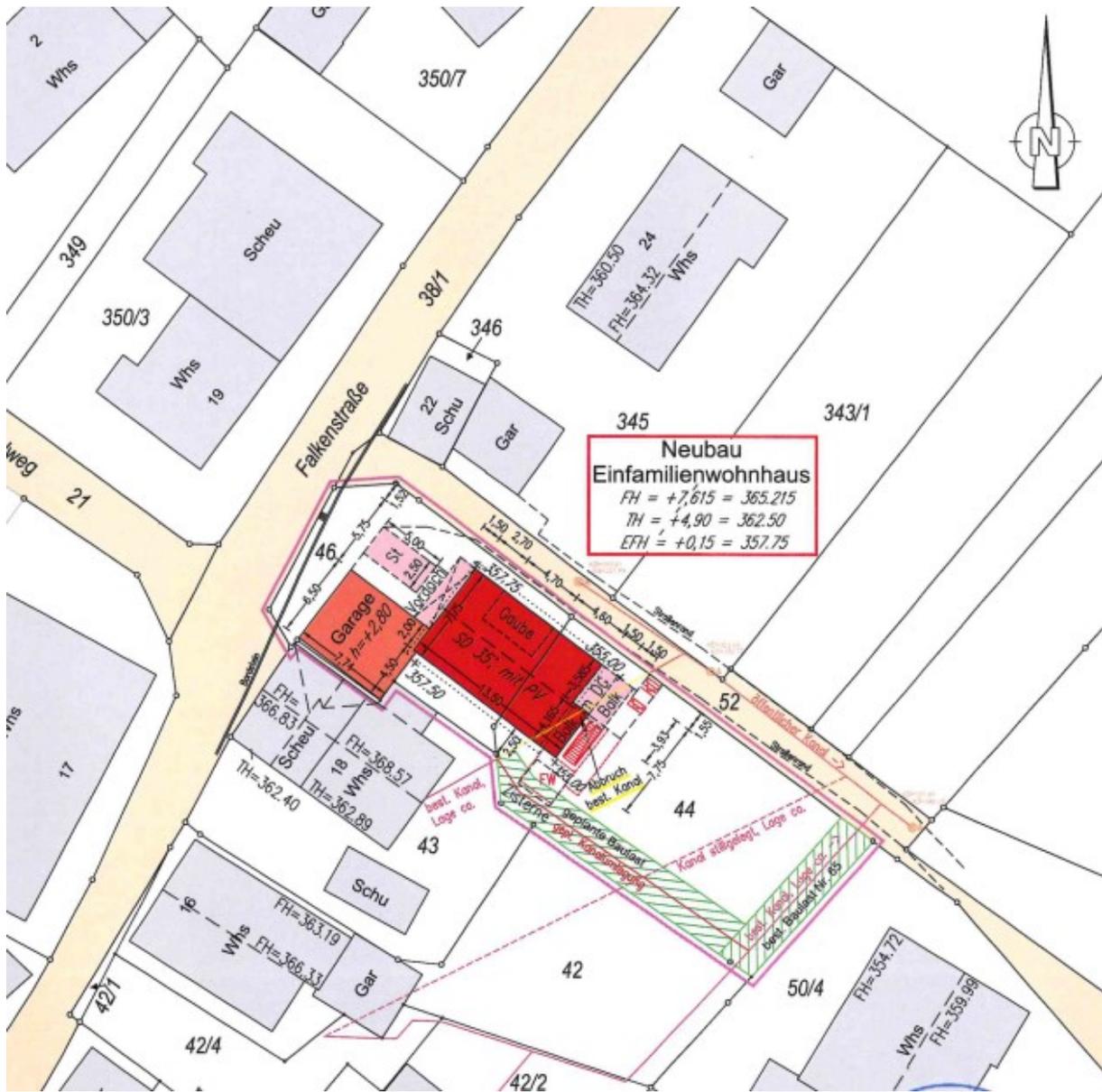
Das Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Beurteilung erfolgt daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), da es dem nicht überplanten Innenbereich von Bretzenacker zugeordnet wird. In unbeplanten Gebieten bestehen keine planungsrechtlichen Regelungen. Auch örtliche Bauvorschriften, 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.

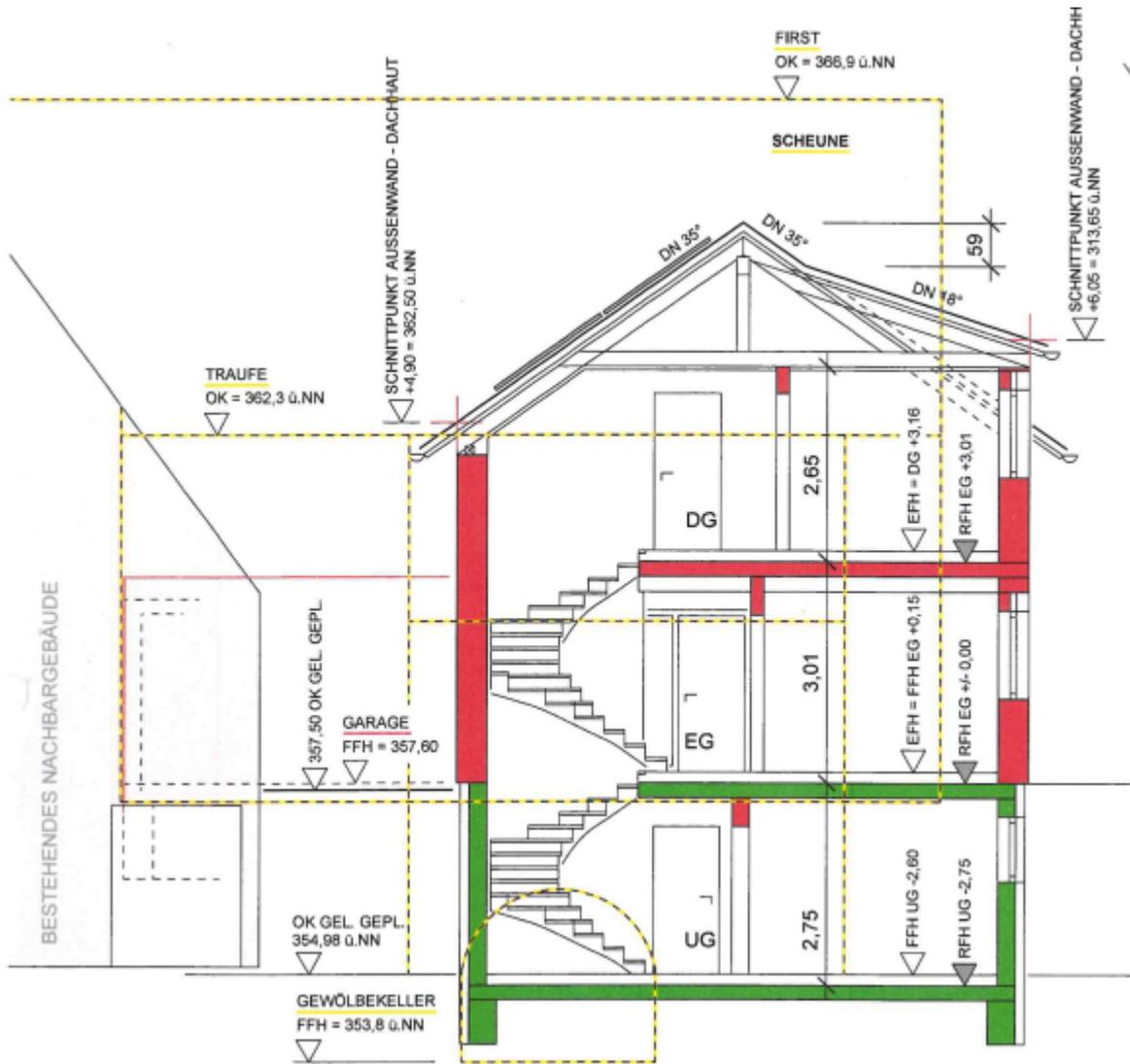
Im Vergleich zur vorherigen Bebauung des Grundstücks weist das geplante Gebäude eine kleinere Grundfläche auf. Das Wohngebäude wird von der Falkenstraße um ca. 8,00 m abgerückt und weist eine kleinere Grundfläche auf. Die Traufhöhe wird im Vergleich mit der Bestandsbebauung in etwa mit der gleichen Höhe und die Firsthöhe in etwa 1,70 m niedriger ausgeführt. Die Satzungen bzw. Grundsatzbeschlüsse der Gemeinde Berglen hinsichtlich der notwendigen Stellplätze und der Gestaltung der Dachaufbauten werden eingehalten. Wie aus der Straßenabwicklung ersichtlich, fügt sich das Gebäude daher aus Sicht der Verwaltung städtebaulich gut in die Umgebungsbebauung ein. Die Verwaltung hat daher keine Einwände gegen das Bauvorhaben und empfiehlt dem Bau- und Umweltausschuss den nachfolgenden Beschluss.

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

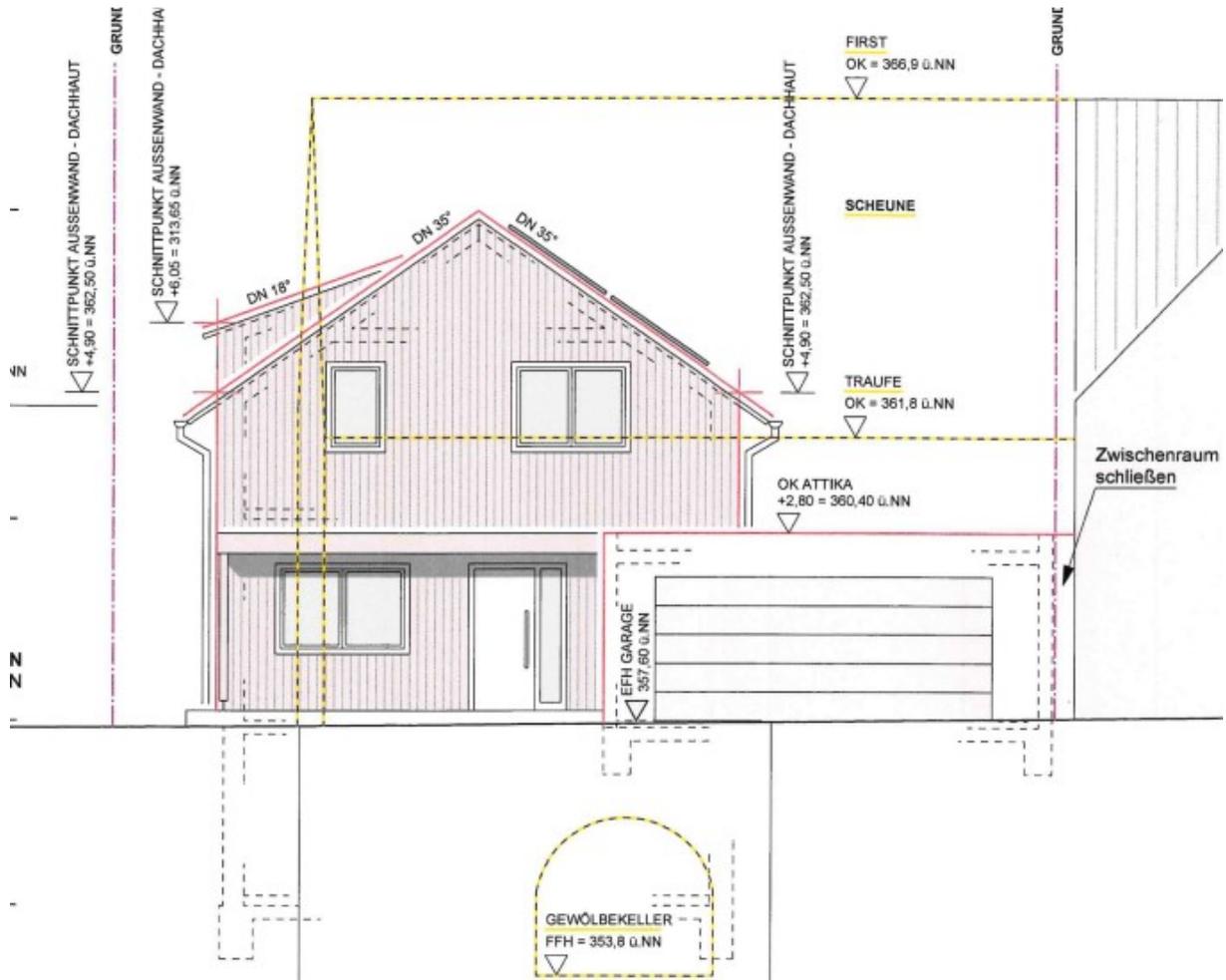
- 1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB wird unter der Maßgabe erteilt, dass mit allen notwendigen Stützmauern ein Mindestabstand von 0,50 m zum Grundstück des nordöstlich verlaufenden Wirtschaftswegs eingehalten wird.**
- 2. Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**



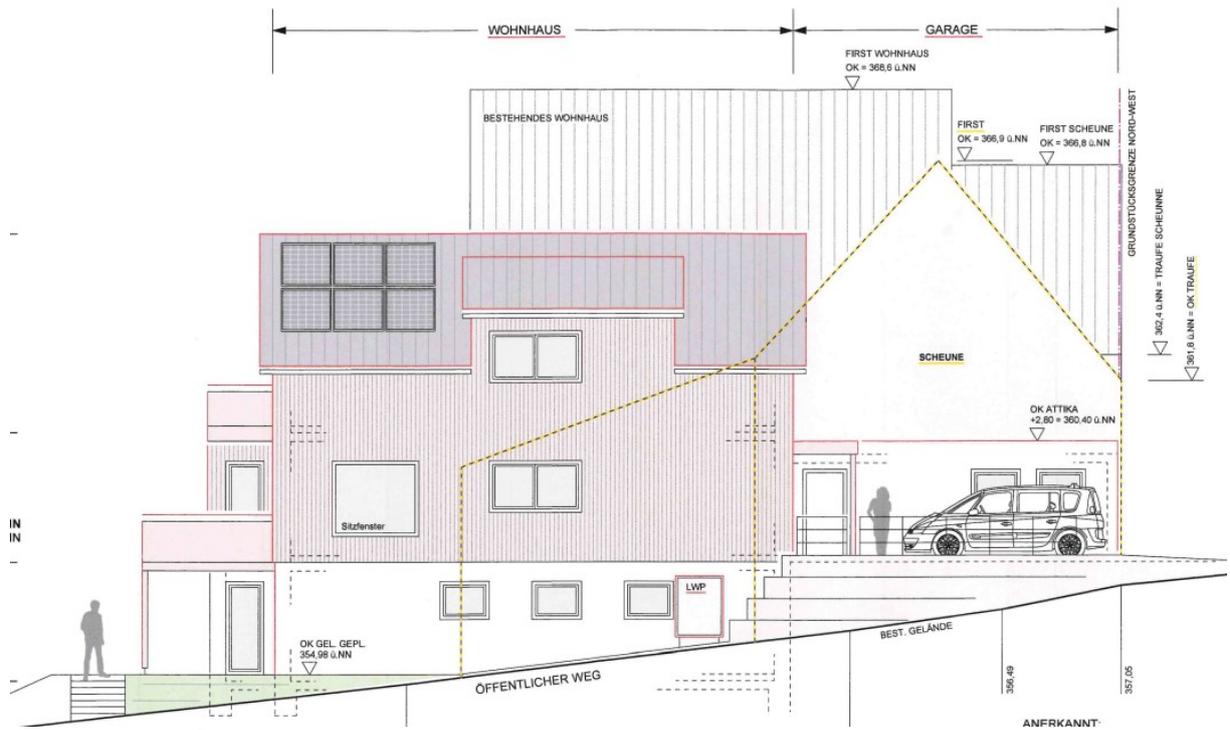
Lageplan



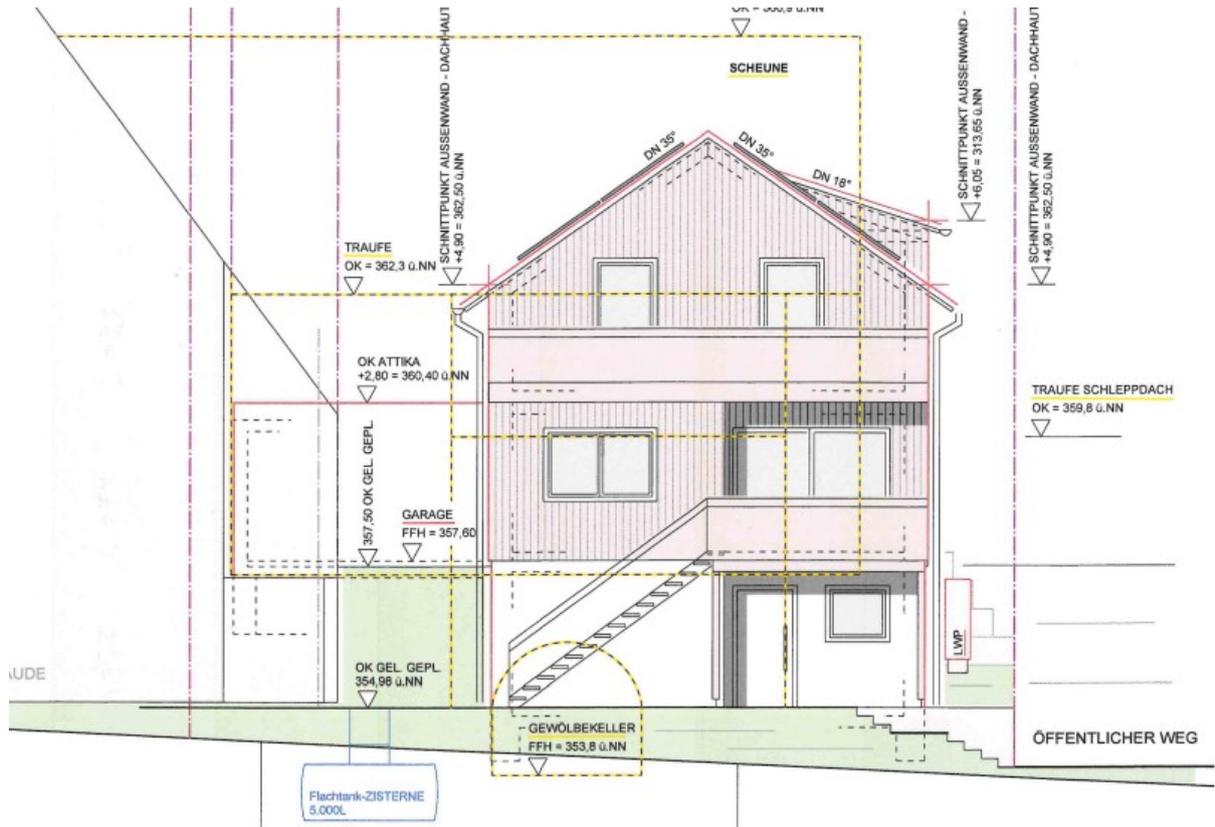
Schnitt



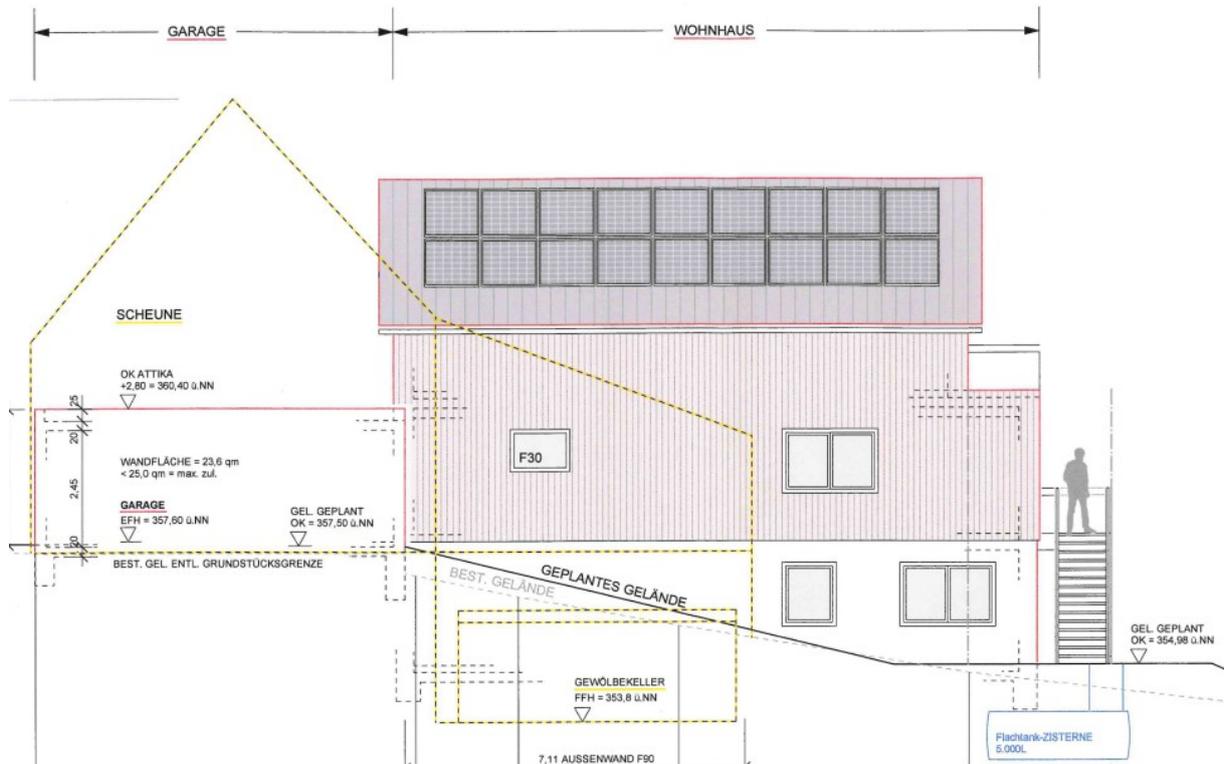
Ansicht Nord-West



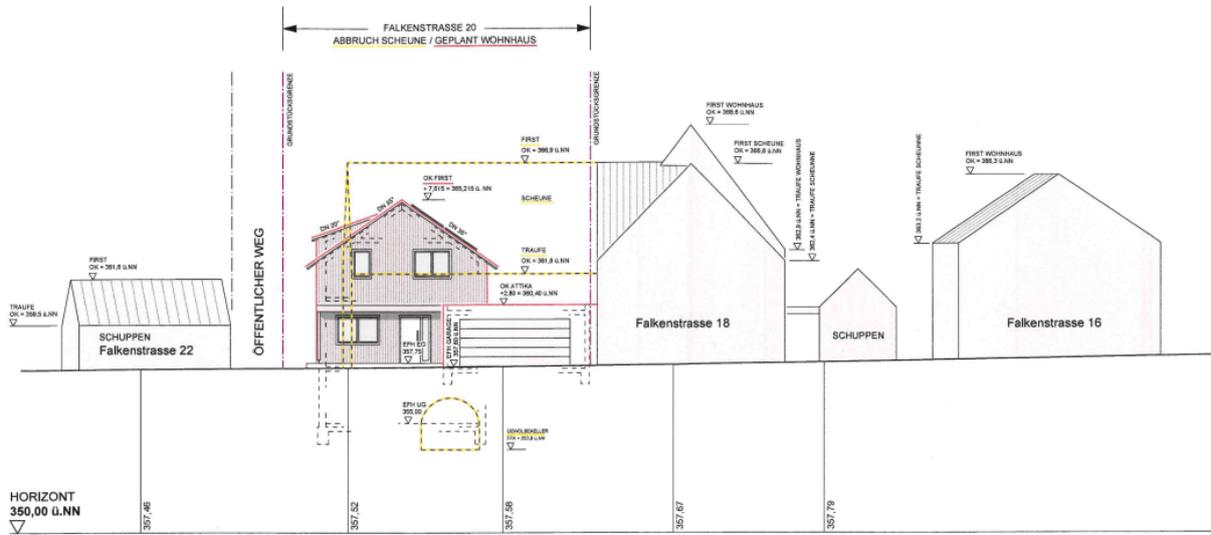
Ansicht Nord-Ost



Ansicht Süd-Ost



Ansicht Süd-West



STRASSENABWICKLUNG - FALKENSTRASSE 22 bis 16 -

## Straßenabwicklung

### Verteiler:

1x Bauakte „Falkenstraße 20“