

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/011/2023	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 12.03.2024	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Umbau und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses in der Forchenstraße 3, Flurstücke Nr. 35, 35/1 und 35/2 in Steinach

Die Antragstellerin plant in der Forchenstraße 3, auf den Flurstücken Nr. 35, 35/1 und 35/2 in Steinach den Umbau und die Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses. Bislang ist das Grundstück mit einem Wohngebäude und einer Scheune bebaut. Die Hoffläche zwischen den Bestandsgebäuden soll zudem mit Terrassen und einem Wintergarten überdacht werden. Das Bauvorhaben stand bereits auf der Tagesordnung der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 28. November 2023. Da es sich nach den damals eingereichten Vorlagen jedoch nicht in die Umgebungsbebauung eingefügt hätte, wurde das Bauvorhaben von der Tagesordnung abgesetzt und soll nun anhand der überarbeiteten Bauvorlagen beraten werden.

Der geplante Anbau am bestehenden Wohnhaus ist mit einem Satteldach mit einer Trauf- und Firsthöhe von 6,30 m bzw. 11,59 m talseits und einer Grundfläche von 40,13 m² giebelständig zur Forchenstraße geplant. Die Firsthöhe des Anbaus entspricht der Firsthöhe des bestehenden Wohnhauses, die projektierte Traufhöhe unterschreitet den Bestand geringfügig. Der Anbau beinhaltet ein innenliegendes Treppenhaus mit Fahrstuhl, über welchen die oberen Geschosse barrierefrei erschlossen werden sollen.

Das Erdgeschoss wird den Bauvorlagen zufolge an der südöstlichen Ecke auf einer Breite von 4,50 m zurückgesetzt errichtet, um einen überdachten Stellplatz zu schaffen. Der bisherige Hofbereich zwischen Wohngebäude und Scheune soll auf einer Fläche von 88,63 m² mit einem Flachdach versehen werden, wofür die hier bislang bestehenden Überdachungen abgebrochen werden sollen. Die in der Scheune bestehenden Stellplätze bleiben laut Planunterlagen über ein Schiebetor erreichbar. Auf der Überdachung des Hofbereichs sind eine Terrasse mit einer Grundfläche von 35,17 m², ein Wintergarten mit einer Fläche von 40,83 m², sowie eine weitere Terrasse mit 12,83 m² vorgesehen, welche ebenerdig aus dem Obergeschoss des Wohnhauses erreichbar sein sollen.

Im Dachgeschoss des bestehenden Gebäudes soll auf der Nordseite eine Dachgaube mit einer Länge von 8,51 m, einer Höhe von 1,26 m und einer Tiefe von 1,61 m entstehen, welche zum darunterliegenden Obergeschoss zurückgesetzt geplant wurde. Die dadurch entstehende Dachfläche wird extensiv begrünt. Auf dem nach Süd-Osten ausgerichteten, be-

stehenden Scheunendach soll zudem eine Photovoltaikanlage angebracht werden.

Das Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Beurteilung erfolgt daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), da es dem nicht überplanten Innenbereich von Steinach 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.

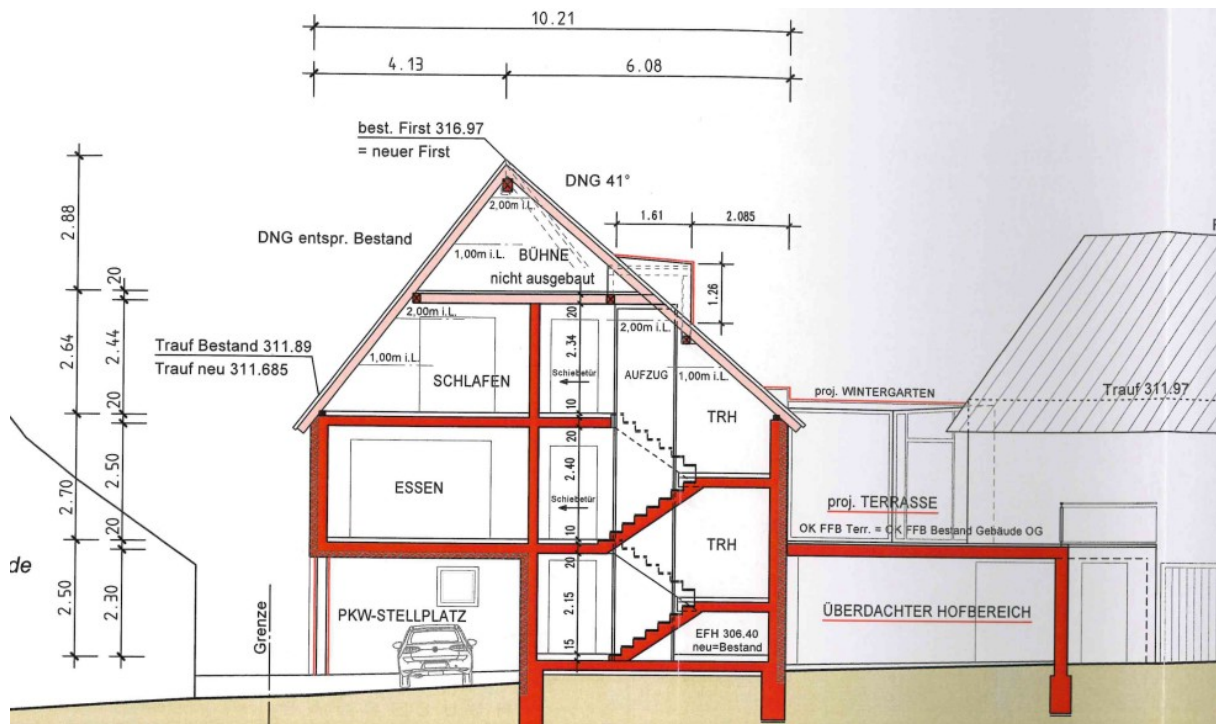
Die Bauherrin stand im Laufe des baurechtlichen Verfahrens im Austausch mit der Baurechtsbehörde beim Landratsamt Rems-Murr-Kreis. Die Satzungen der Gemeinde Berglen hinsichtlich der notwendigen Stellplätze und der Gestaltung der Dachaufbauten werden eingehalten. Das Gebäude weist im Verhältnis zum Bestand eine größere Grundfläche auf und wurde weiter an die Forchenstraße herangerückt. Wie aus der Straßenabwicklung und dem Lageplan ersichtlich, fügt sich das Gebäude aus Sicht der Verwaltung trotz der Vergrößerung städtebaulich weiterhin 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 :

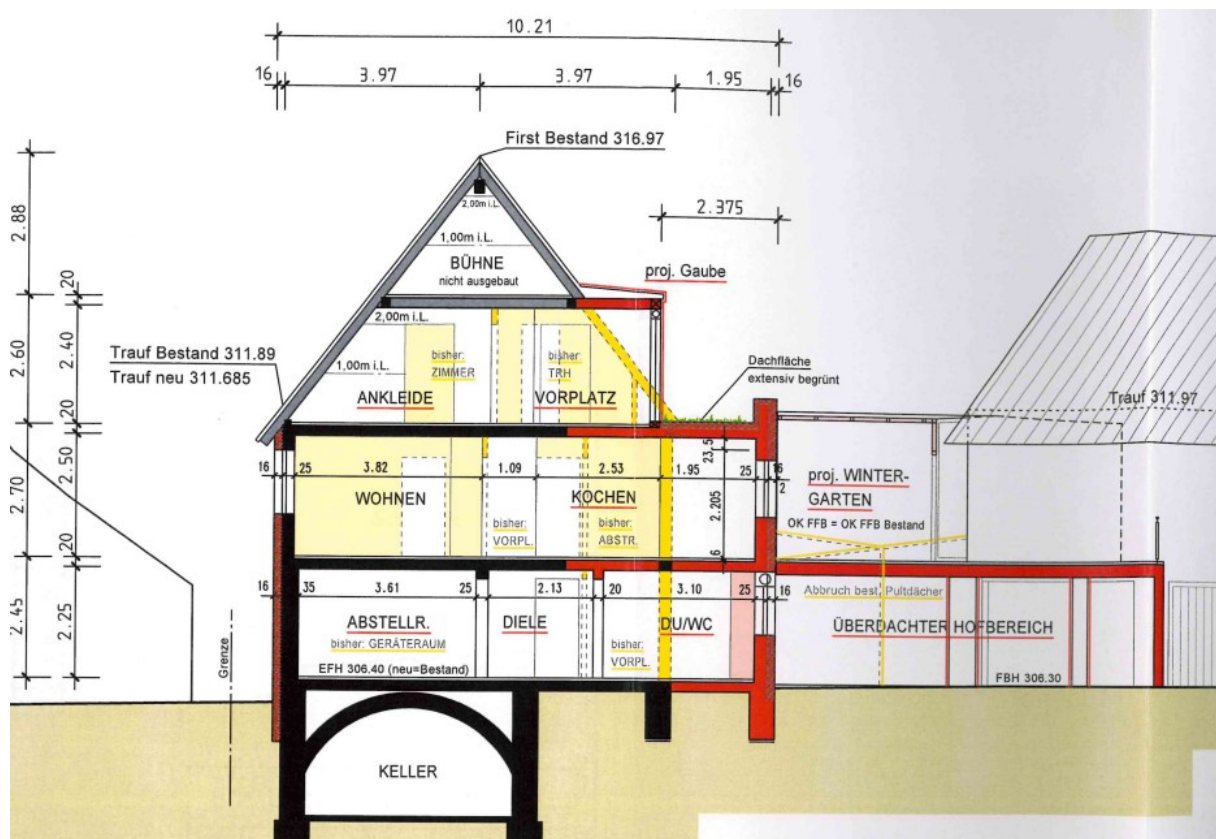
- 1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB wird unter der Maßgabe erteilt, dass mit den neu hinzukommenden baulichen Anlagen ein Mindestabstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird.**
- 2. Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**



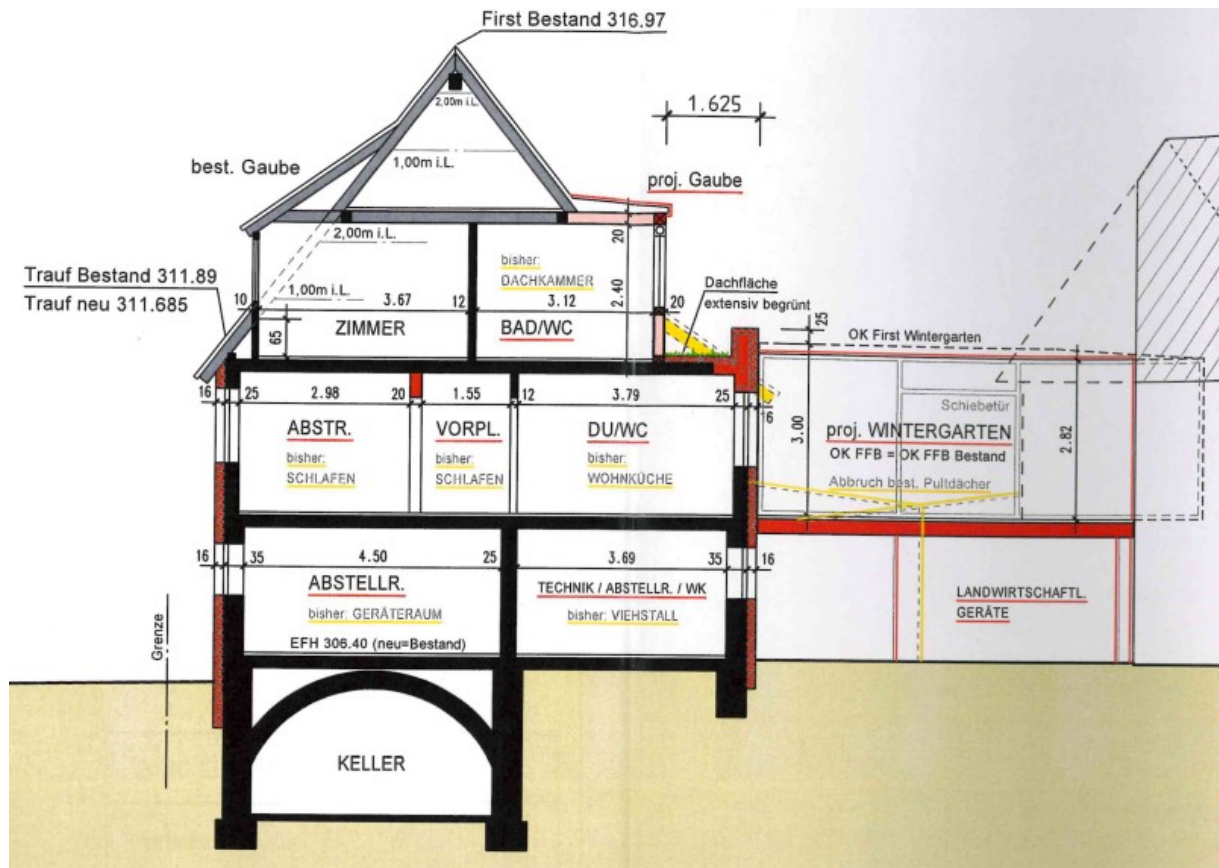
Lageplan



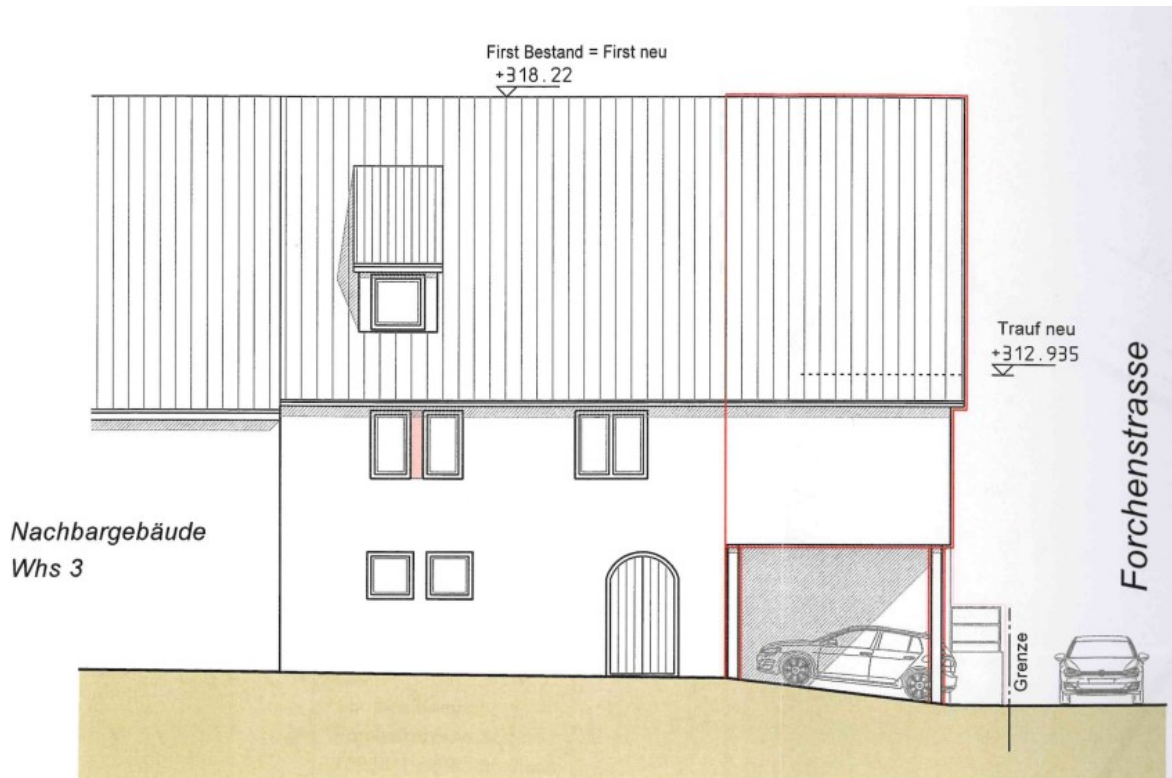
Schnitt 1



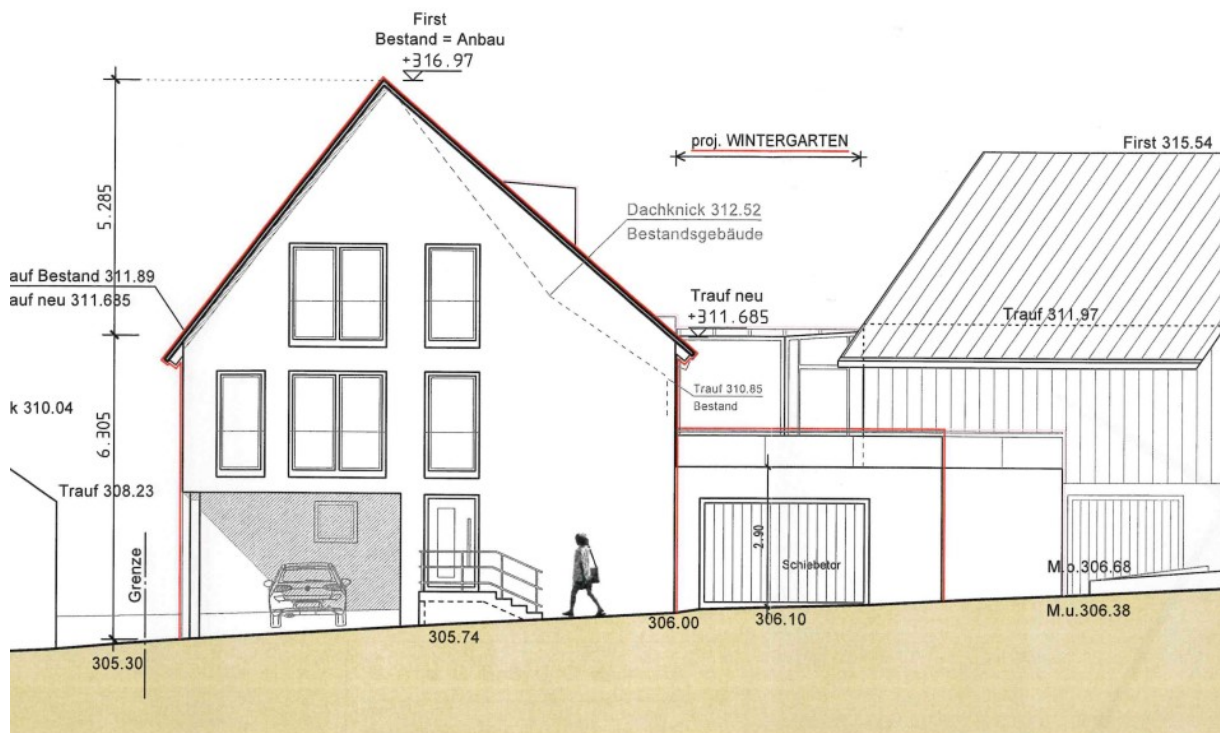
Schnitt 2



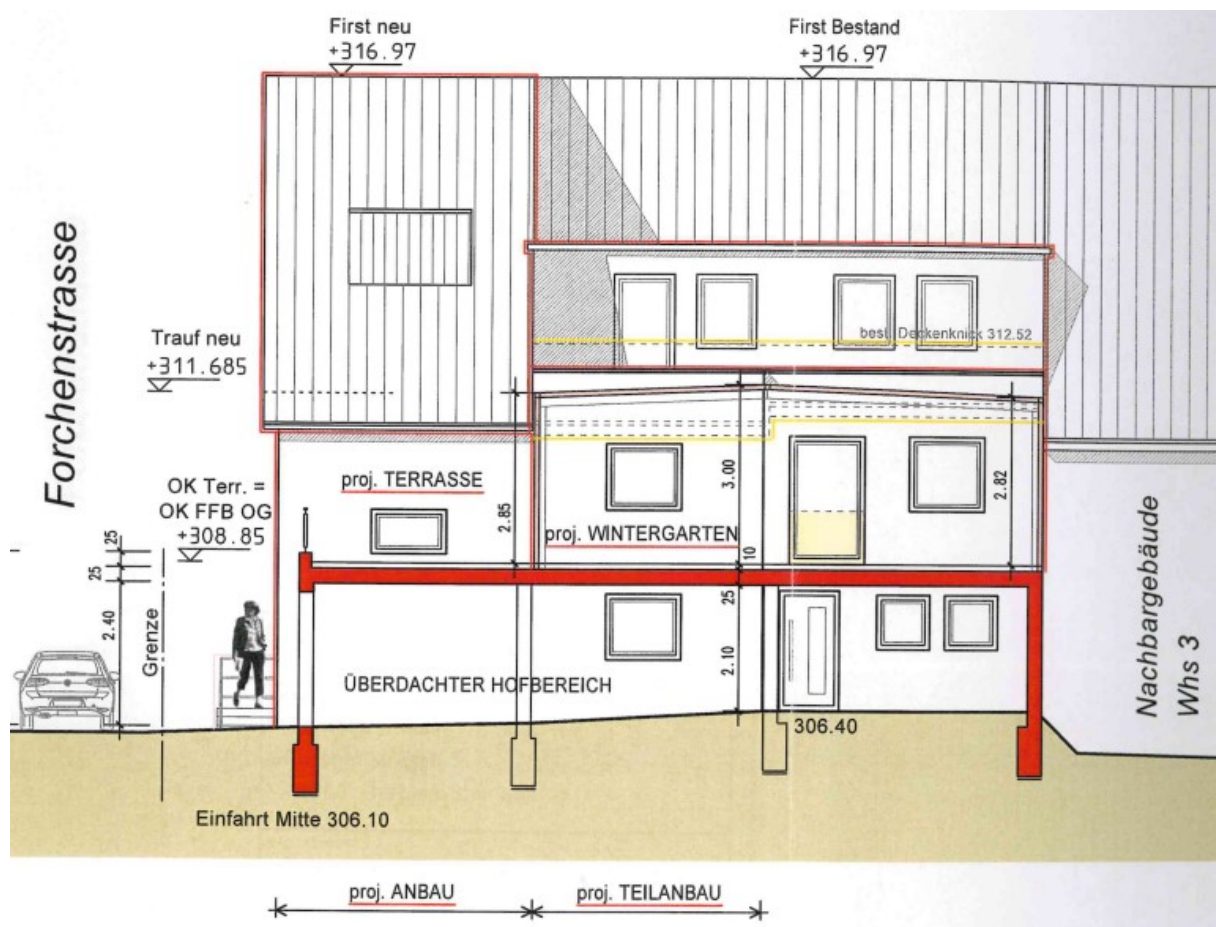
Schnitt 3



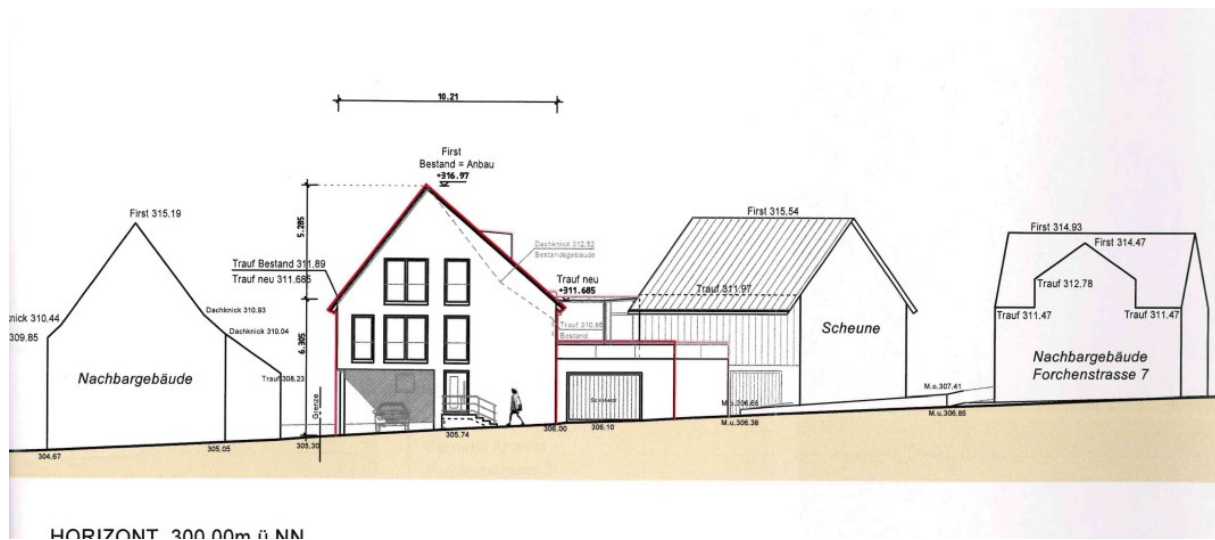
Ansicht



Ansicht Ost



Ansicht Nord



Straßenabwicklung

Verteiler:

1x Bauakte „Forchenstraße 3“