

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/034/2016	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 23.02.2016	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahme zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen

Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Stellplätzen und Nutzungsänderung einer Werkstatt in Doppelgarage auf dem Grundstück Nelkenstraße 23, Flst.Nr. 81 in Öschelbronn

Die Antragsteller beabsichtigen auf ihrem Grundstück Flurstück Nr. 81 in Öschelbronn die Errichtung eines Zweifamilienwohngebäudes mit einer Grundfläche von 10,04 m x 13,04 m südlich des bestehenden Wohnhauses Nelkenstraße 25. Die Traufhöhe ist in den vorliegenden Unterlagen mit 5,17 m und die Firsthöhe mit 8,68 m, jeweils gemessen von der Höhe des Fußbodens im Erdgeschoss des Gebäudes, angegeben. Das ziegelgedeckte Satteldach erhält eine Neigung von 35°. Die Parkierung erfolgt zum einen auf drei neuen Stellplätzen, die auf der Westseite und im Zufahrtsbereich des geplanten Wohnhauses angelegt werden sollen. Zum anderen wird die bislang als Werkstatt genutzte ehemalige Garage wieder zu Parkierungszwecken verwendet. Im südlichen und östlichen Bereich soll das abfallende Gelände durch Gabionenwände angepasst werden.

Ein qualifizierter Bauungsplan besteht in diesem Teil von Öschelbronn nicht. Die Bebauung des Grundstücks ist dennoch möglich, da es sich im nicht überplanten Innenbereich gemäß § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) befindet. Der bebaubare Bereich wird durch eine Abgrenzungssatzung vom Außenbereich gemäß § 35 BauGB abgetrennt.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Bebauung der Gartenfläche zwischen dem ehemaligen Werkstattgebäude und dem bestehenden Wohnhaus. Die geplanten Gebäudehöhen sind im Vergleich zum Bestandsgebäude Nelkenstraße 25 jedoch nicht akzeptabel. Die Traufhöhe liegt 1,03 m über dem Trauf des vorhandenen Gebäudes. Auch die Firsthöhe ist um 0,85 m höher als beim Bestand. Der Versatz zwischen den jeweiligen Fußbodenhöhen (Bestand 410,52 FFB ü. NN und Neubau 410,055 ü. NN), die als Bezugshöhen herangezogen werden, beträgt allerdings -0,47 m. Dies bedeutet, dass die Bezugshöhe des neuen Gebäudes um 0,47 m tiefer liegt als beim Bestandsgebäude. Die Trauf- und Firsthöhe ist aber dennoch höher als beim bestehenden Wohngebäude geplant. Das neue Wohnhaus wird aufgrund der Geländesituation von Osten (falsch) nahezu dreigeschossig in Erscheinung treten. Dies ist aus städtebaulicher Sicht am südlichen Ortsrand von Öschelbronn problematisch. Die Verwaltung ist vor diesem Hintergrund der Auffassung, dass der gesamte Baukörper um ca. 0,70 m abgesenkt werden sollte, um

die notwendige Einfügung gemäß § 34 BauGB zu erreichen.

Dem Bau- und Umweltausschuss wird daher vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen wie folgt zu erteilen:

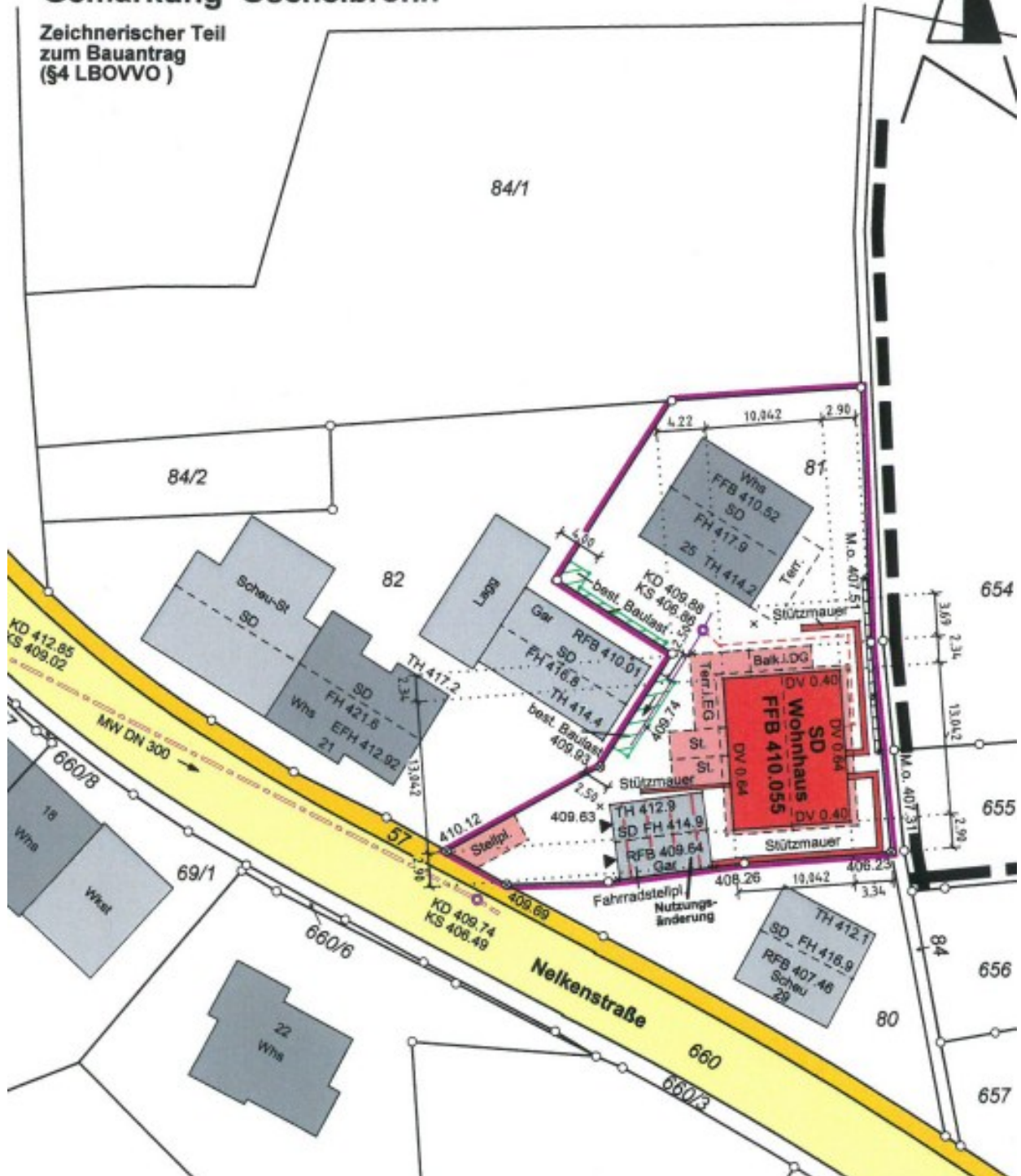
B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB wird mit der Maßgabe erteilt, dass**
 - der gesamte Baukörper abgesenkt wird, um eine Einfügung des Gebäudes in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB zu erreichen. Die Verwaltung wird ermächtigt, mit den Bauherren Kontakt aufzunehmen und eine diesbezügliche Umplanung des Gebäudes abzustimmen;**
 - die Gabionenwand entlang des öffentlichen Wegs Nr. 84 durch eine Bepflanzung mit heimischen Gehölzen dicht eingegrünt wird;**
 - die Zugangs- und Zufahrtsflächen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden;**
 - das anfallende Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück beseitigt wird. Dabei ist sicherzustellen, dass dieses nicht auf die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen gelangt.**
 - der Überlauf aus der Versickerungsanlage nicht auf den öffentlichen Weg Nr. 84 entwässert wird.**
- 2. Die Gemeinde stimmt auch als Angrenzerin an das Baugrundstück dem geplanten Vorhaben zu.**

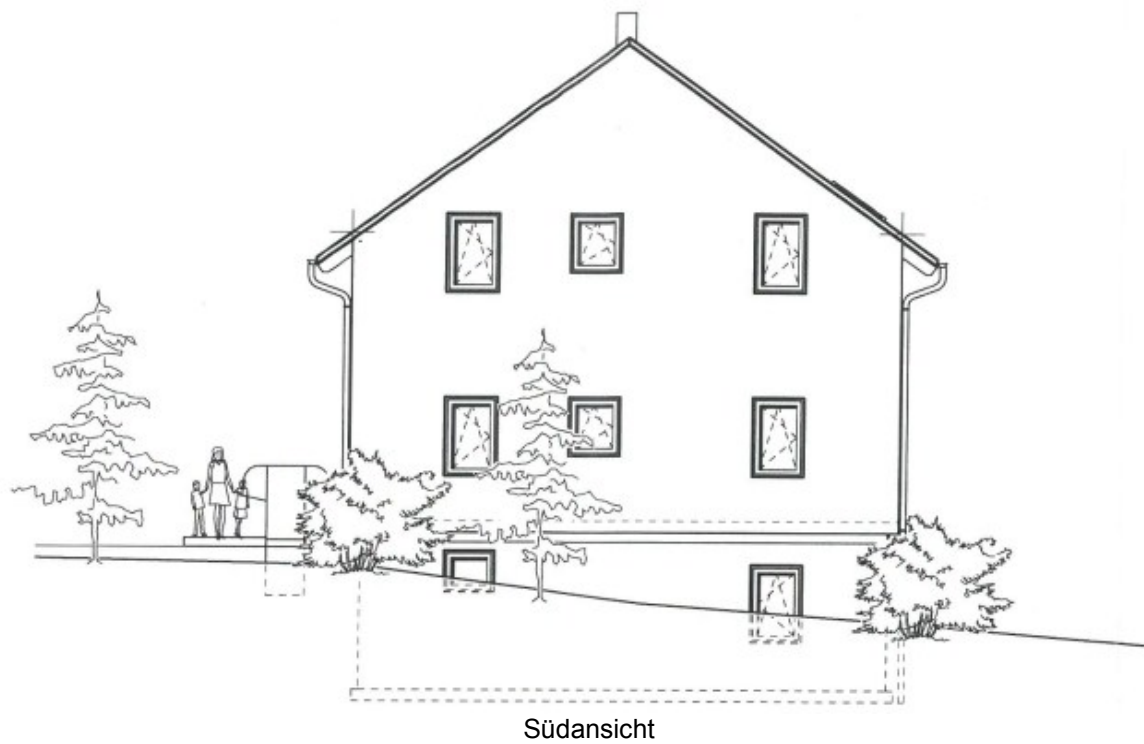
Kreis Rems-Murr-Kreis
Gemeinde Berglen
Gemarkung Öschelbronn

Lageplan

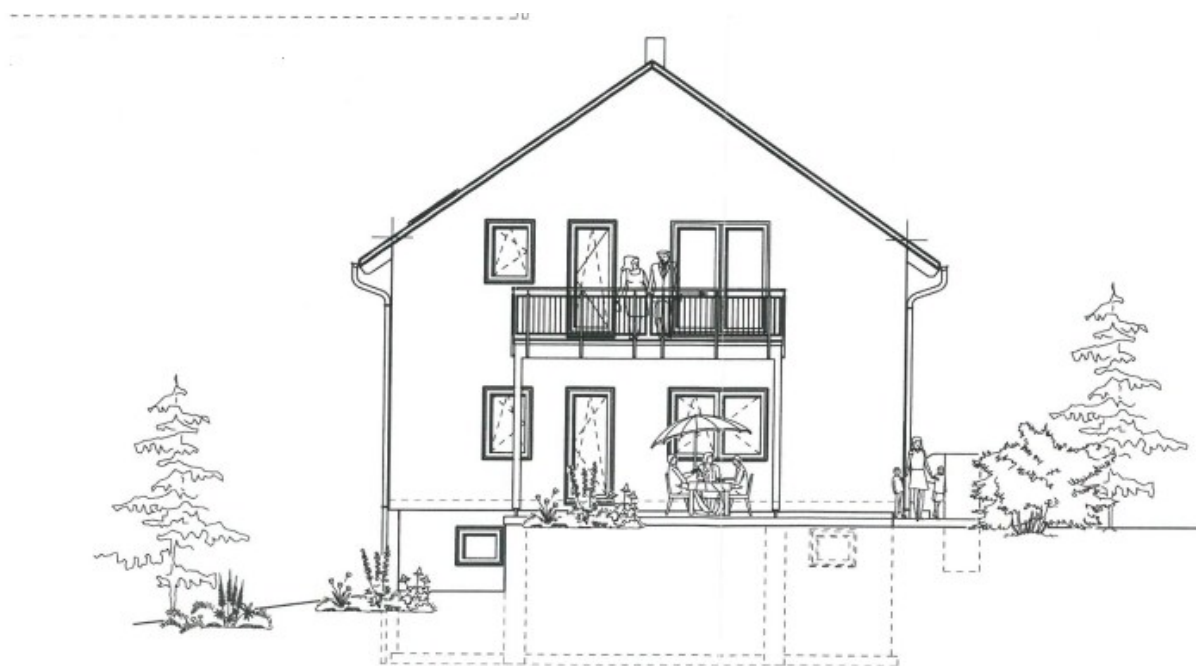
Zeichnerischer Teil
zum Bauantrag
(§4 LBOVVO)



Lageplanauszug



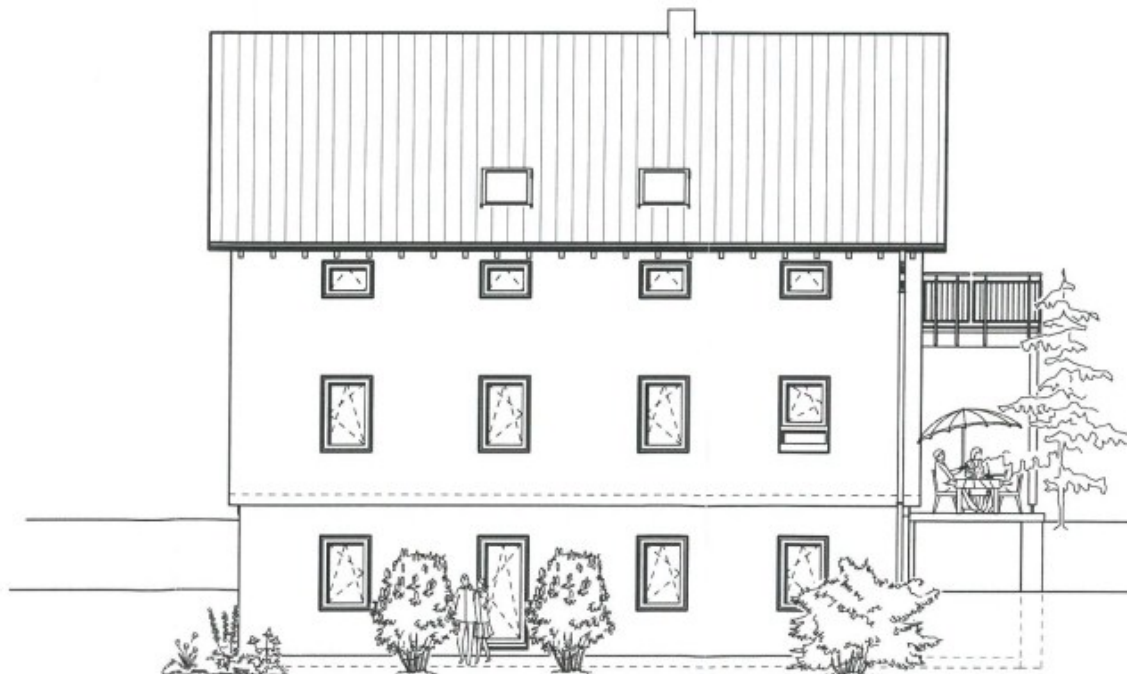
Südansicht



Nordansicht



Westansicht



Ostansicht (talseitig)

