

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/048/2016	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 05.07.2016	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen

Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und Stellplatz auf dem Grundstück Bussardstraße 1, Flst.Nr. 448/2 in Bretzenacker

Die Bauherren möchten auf dem unbebauten Grundstück Nr. 448/2 in der Bussardstraße in Bretzenacker ein Einfamilienwohnhaus mit einer Grundfläche von 12,50 m x 9,50 m errichten. Die Traufhöhe des geplanten Gebäudes ist in den Unterlagen, ausgehend von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) 368,70 ü. NN, mit 6 m angegeben. Die Firsthöhe beträgt ebenfalls ab der EFH 8,81 m. Das ziegelgedeckte Satteldach wird 28° geneigt sein und auf der südöstlichen Gebäudeseite mit einem Zwerchgiebel versehen. Im teilweise freiliegenden Untergeschoss ist nach den vorliegenden Planunterlagen eine Einliegerwohnung mit rd. 42 m² Wohnfläche vorgesehen. Die Parkierung erfolgt zum einen in einer Doppelgarage und zum anderen auf einem direkt anfahrbaren Stellplatz.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Beim Friedhof" aus dem Jahre 1981. Die Bestimmungen dieses Bebauungsplanes sind nicht eingehalten, da die festgesetzte EFH von 370,25 um 1,55 m (368,70) unterschritten werden soll. Ferner überschreitet der Treppenaufgang teilweise die festgelegte Baugrenze.

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine Baulücke in einem nach Nordwesten ansteigenden Hang. Aus städtebaulicher Sicht ist die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe seinerzeit nicht ganz optimal gewählt worden, da der sich hieraus ergebende Höhenversatz zwischen dem bestehenden Gebäude Zeisigstraße 15 und dem neuen Wohnhaus aus heutiger Betrachtung zu groß ausfällt. Die nun von der beauftragten Architektin und der Verwaltung definierte EFH führt zu einem städtebaulich deutlich harmonischeren Ortsbild, da keine eklatanten Höhenversätze zwischen den einzelnen Baukörpern entstehen werden. Gegen das Bauvorhaben bestehen deshalb keine Bedenken. Auch die beantragte Befreiung für den Treppenaufgang ist aus Verwaltungssicht unkritisch.

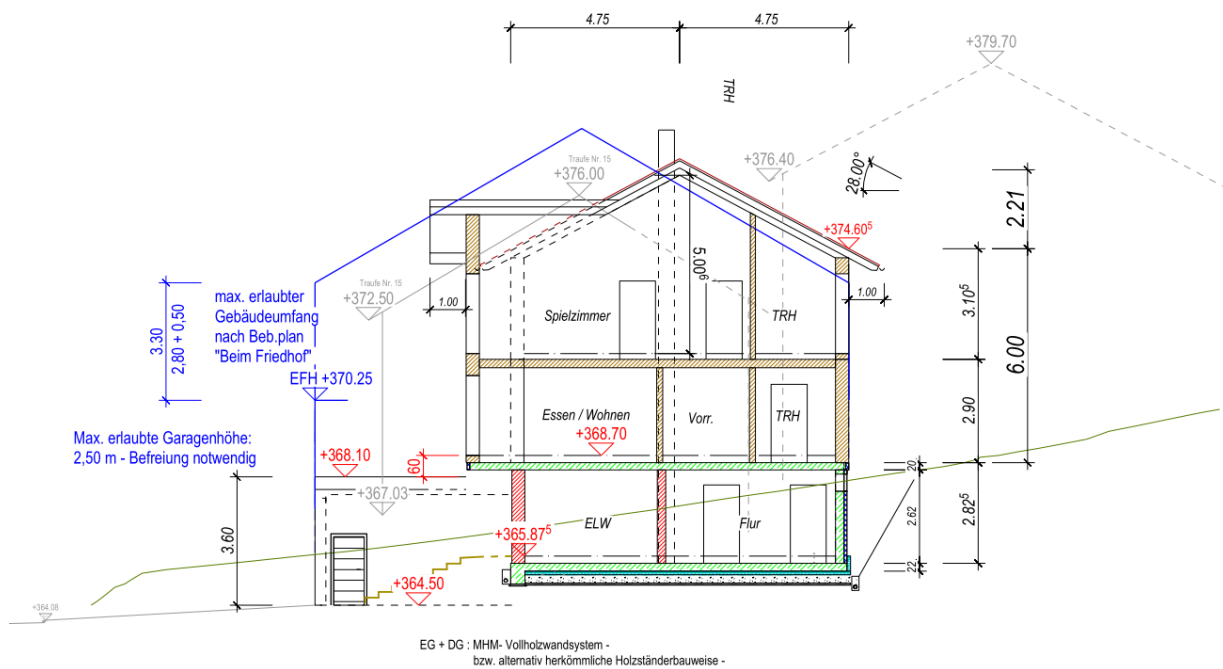
Dem Bau- und Umweltausschuss wird daher empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

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

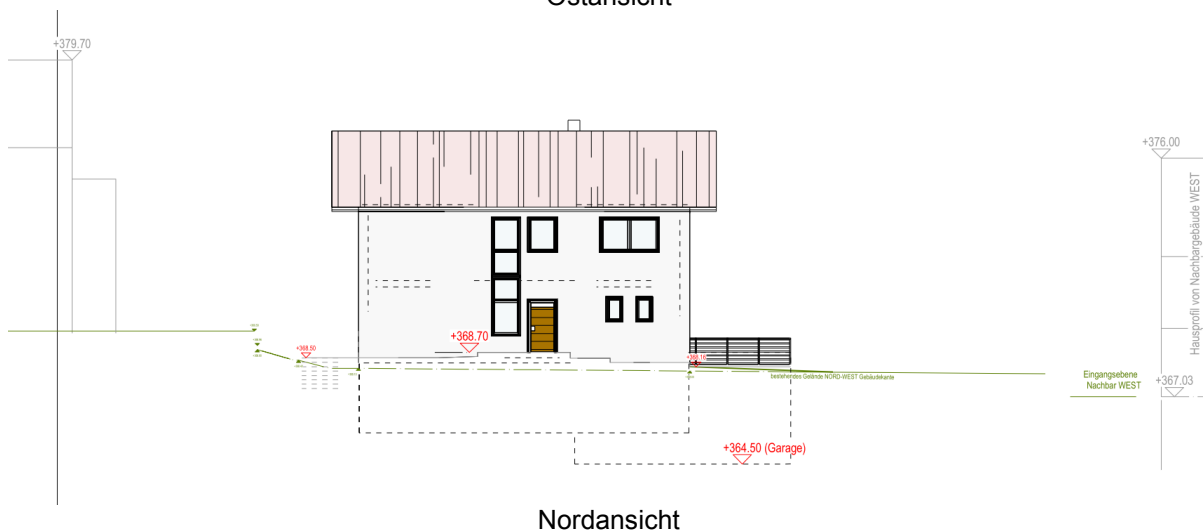
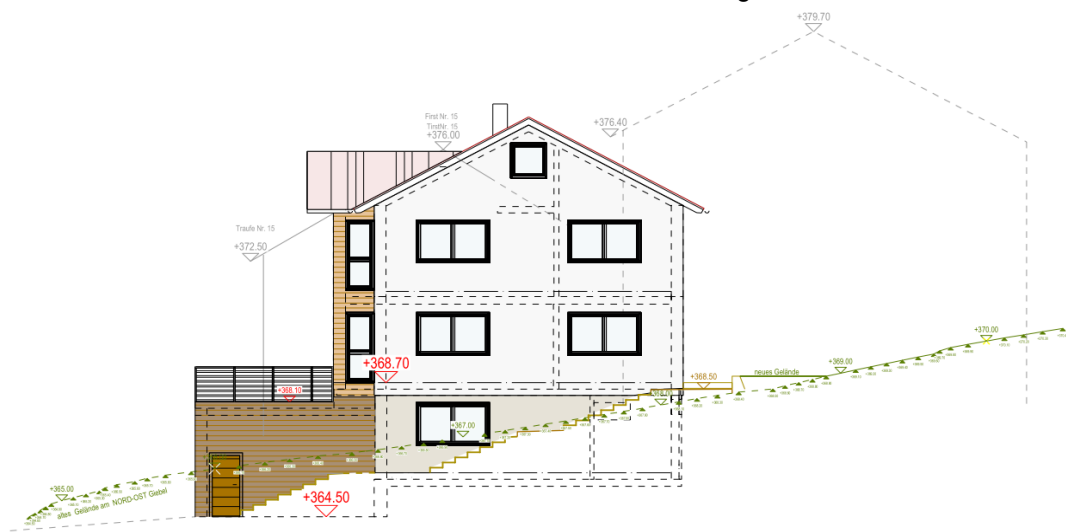
1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird mit der Maßgabe erteilt, dass
 - das Niederschlagswasser ordnungsgemäß auf dem Baugrundstück beseitigt wird. Es ist dabei sicherzustellen, dass dieses nicht auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche gelangen kann;
 - die Möglichkeit der dezentralen Beseitigung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück geprüft wird;
 - als Ausgleich für die Inanspruchnahme von nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum auf dem Baugrundstück gepflanzt wird.
2. Die Gemeinde Berglen stimmt dem Bauantrag auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.

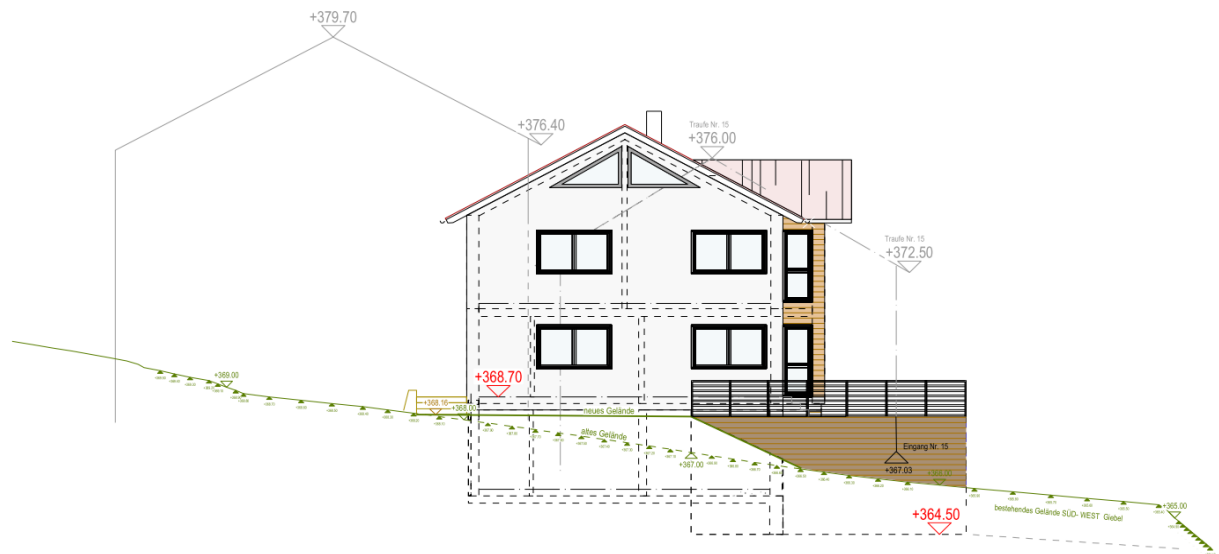


Lageplanauszug



Schnitt





Westansicht

Verteiler:

1 x Bauakte "Bussardstraße 1"