

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/053/2016	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 20.09.2016	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen

Neubau eines Einfamilienwohngebäudes mit Doppelgarage auf dem Grundstück Nelkenstraße 33, Flurstück Nr. 657 in Öschelbronn

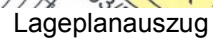
Der Antragsteller möchte auf dem Grundstück Flst.Nr. 657, nordöstlich der Nelkenstraße am südlichen Ortseingang von Öschelbronn, ein Einfamilienwohnhaus mit einer Grundfläche von 10,34 m x 7,43 m errichten. Der rechteckige Baukörper soll in West-Ost-Ausrichtung auf dem hängigen Gelände platziert werden. Aufgrund dieser topographischen Verhältnisse wird das Untergeschoss insbesondere auf der zum Tal gelegenen Seite sichtbar sein. Die Traufhöhe des neuen Wohngebäudes ist in den vorliegenden Unterlagen mit 4,70 m ab Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH 406,20) angegeben. Die Firsthöhe beträgt 7,17 m ab EFH. Das Dach soll als ziegelgedecktes Satteldach mit einer Neigung von rd. 34° ausgeführt werden. Die Parkierung ist in einer Doppelgarage geplant. Damit im Untergeschoss eine Terrasse angelegt werden kann, muss das bestehende Gelände durch eine ca. 2 m hohe Erdauffüllung begradigt werden.

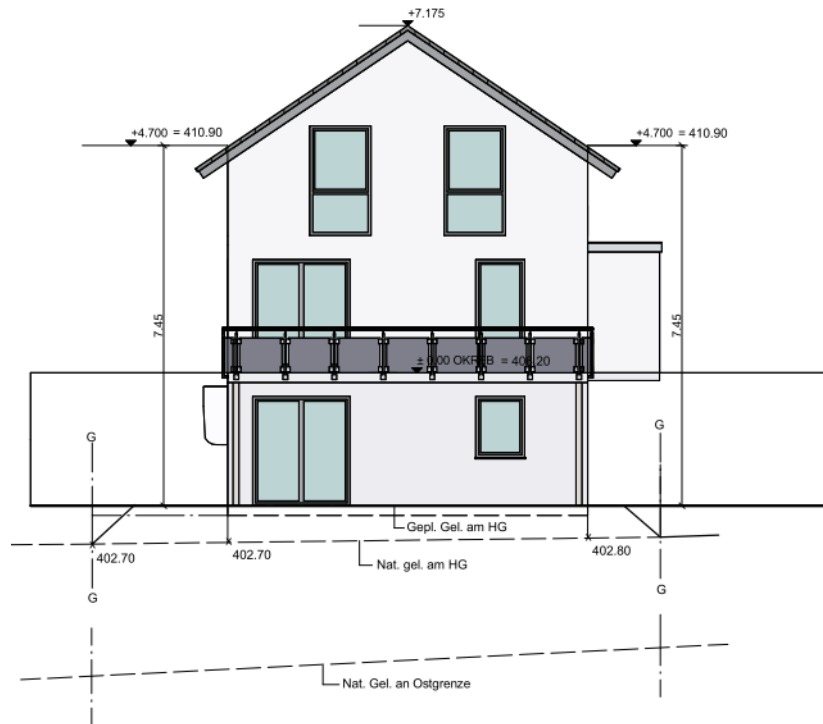
Ein Bebauungsplan besteht in diesem Teil von Öschelbronn nicht. Die Bebauung des Grundstücks ist dennoch möglich, da es sich im nicht überplanten Innenbereich gemäß § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) befindet. Die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich erfolgt durch die rechtsverbindliche Abgrenzungssatzung aus dem Jahre 1984 (siehe unterbrochene Linie im Lageplan).

Die Verwaltung begrüßt die beabsichtigte Bebauung der seit Jahrzehnten brachliegenden Baulücke. Gegen die Errichtung des Wohnhauses bestehen keine städtebaulichen Bedenken, da sich das neue Gebäude gut in die Umgebungsbebauung der Nelkenstraße integrieren wird. Dem Bau- und Umweltausschuss wird daher empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen unter Auflagen zu erteilen.

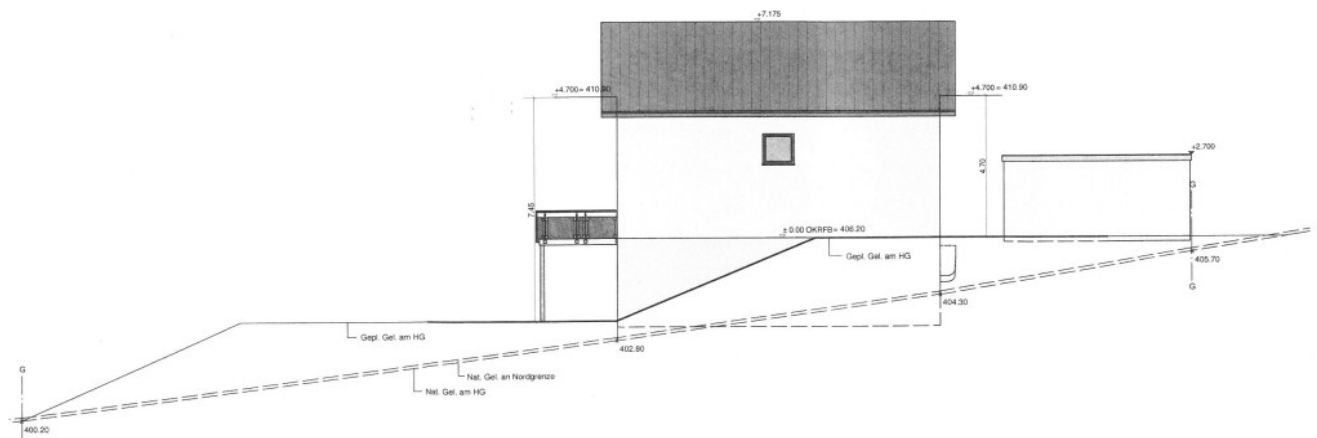
B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

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**
 - **die Zugangs- und Zufahrtsflächen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden;**
 - **die geplante Erdauffüllung mit möglichst flachem Neigungswinkel ausgeführt wird.**
2. **Die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers ist anzustreben. Sollte eine getrennte Beseitigung des Regenwassers nicht möglich sein, sind der Gemeindeverwaltung die Gründe hierfür mitzuteilen.**
3. **Die Gemeinde stimmt auch als Angrenzerin an das Baugrundstück dem geplanten Vorhaben zu.**

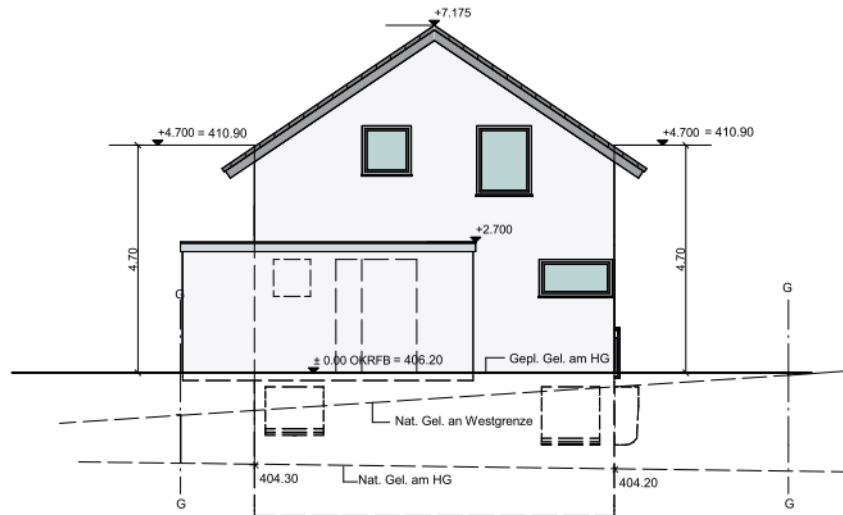




Ostansicht



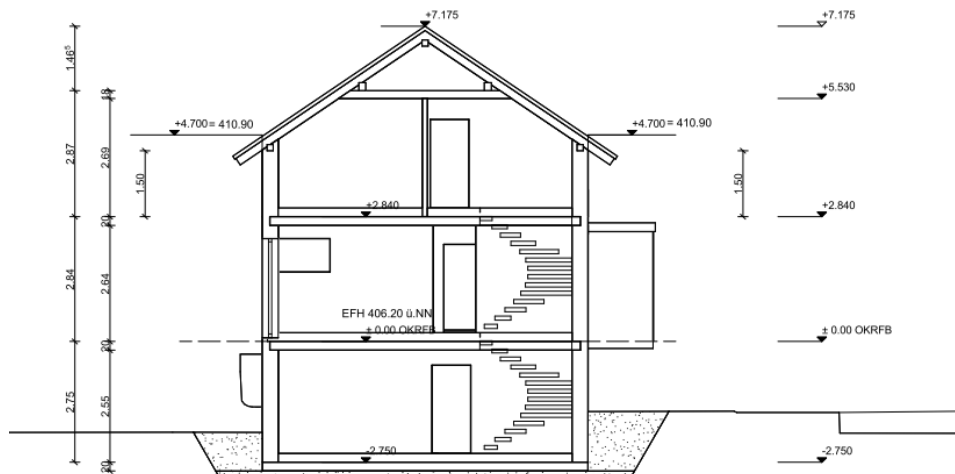
Nordansicht



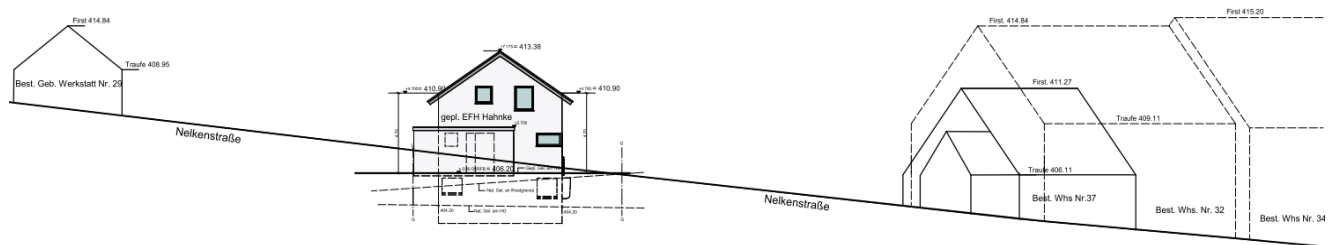
Westansicht

Dachkonstruktion lt. Statik

Dachneigung: 34.0



Schnitt



Straßenabwicklung

Verteiler:

1 x Bauakte "Nelkenstraße 33"