

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/058/2016	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 29.11.2016	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen

Neubau eines Einfamilienwohngebäudes mit Garage auf dem Grundstück Nelkenstraße 31, Flst.Nr. 656 in Öschelbronn

Die Antragsteller möchten auf dem Grundstück Flst.Nr. 656, nordöstlich der Nelkenstraße am südlichen Ortseingang von Öschelbronn, ein Einfamilienwohnhaus mit einer Grundfläche von 9,34 m x 7,43 m errichten. Der 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 406,25) 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 Garage und auf einem Stellplatz geplant. Damit im Untergeschoss eine Terrasse angelegt werden kann, muss das bestehende Gelände durch eine ca. 1,40 m hohe Erdauffüllung teilweise 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. Für die Zufahrt muss der Gemeindeweg Nr. 84 teilweise befestigt werden. Darüber hinaus wird eine Teilfläche von dem angrenzenden Grundstück Nr. 657 in Anspruch genommen.

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

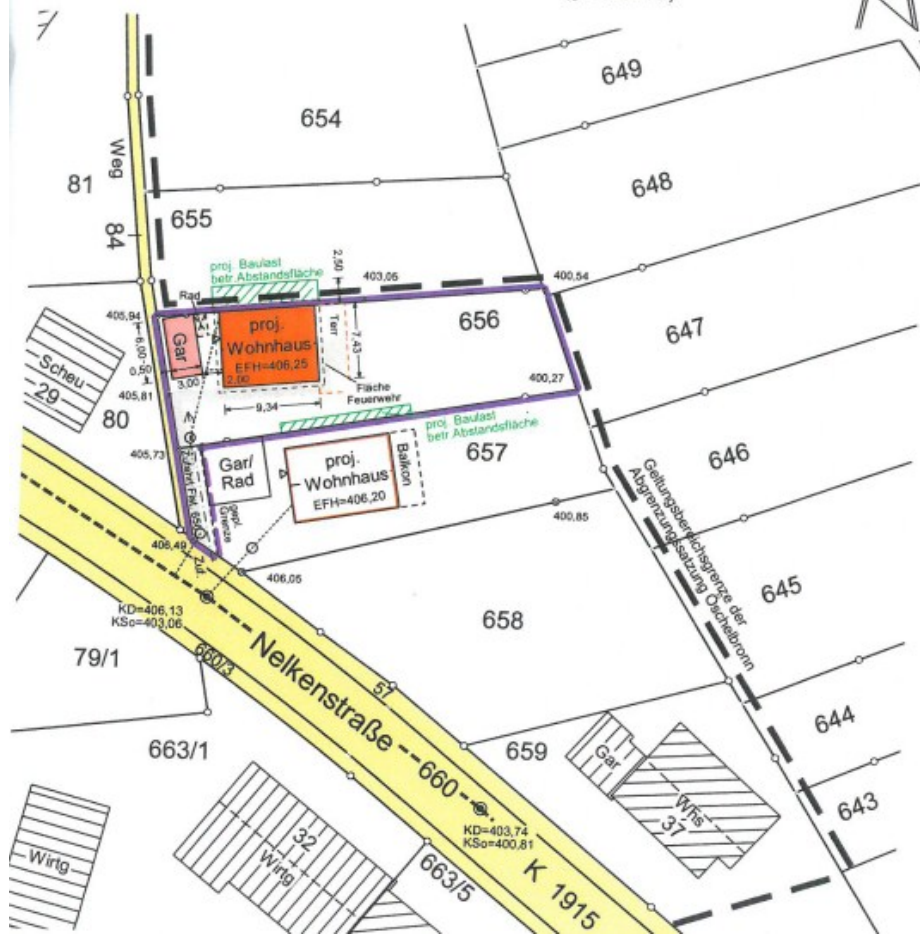
B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

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 Befestigung der Wegfläche Nr. 84 und deren Entwässerung vor der Ausführung mit der Technischen Verwaltung der Gemeinde Berglen festgelegt werden. Die Kosten sind vom Eigentümer des Grundstücks Nr. 656 zu tragen. Die Baufreigabe darf erst erteilt werden, wenn die Bedingungen für die Maßnahme geklärt sind. Eine Baulast bezüglich der künftigen Wegeunterhaltung und der Verkehrssicherungspflicht ist zu bestellen.**
 - **auf Kosten des Grundstückseigentümers von Flst.Nr. 656 und in Abstimmung mit dem Ordnungsamt die Wegfläche entsprechend beschildert ("Fußweg zur Ortsmitte") wird.**
 - **die Zugangs- und Zufahrtsflächen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden;**
 - **die geplante Erdauffüllung mit möglichst flachem Neigungswinkel ausgeführt und an die geplante Auffüllung auf dem Nachbargrundstück Flst.Nr. 657 angeglichen 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.**

Landkreis Rems-Murr-Kreis
 Gemeinde Berglen
 Gemarkung Öschelbronn

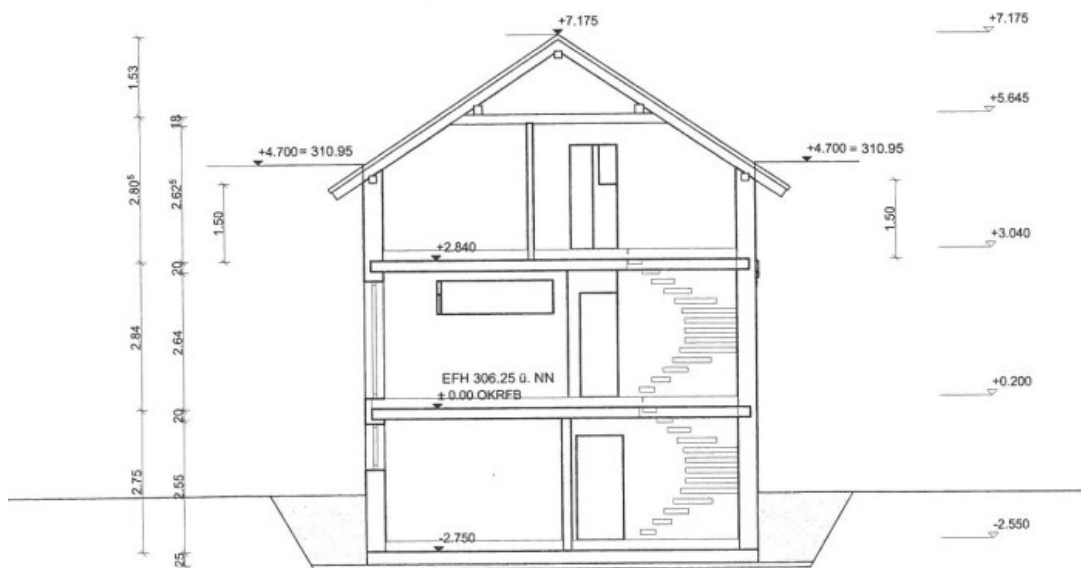
LAGEPLAN

Zeichnerischer Teil zum Bauantrag
 (§4 LBOVVO)

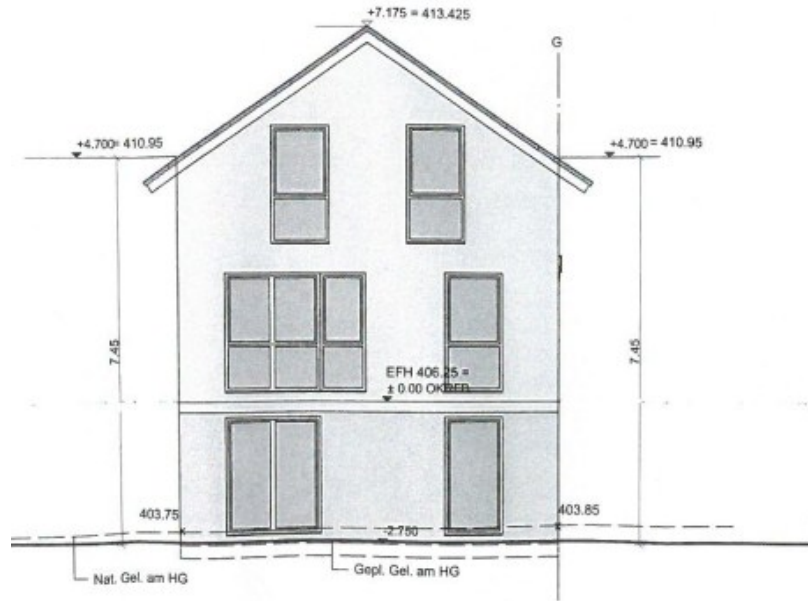


Lageplanauszug

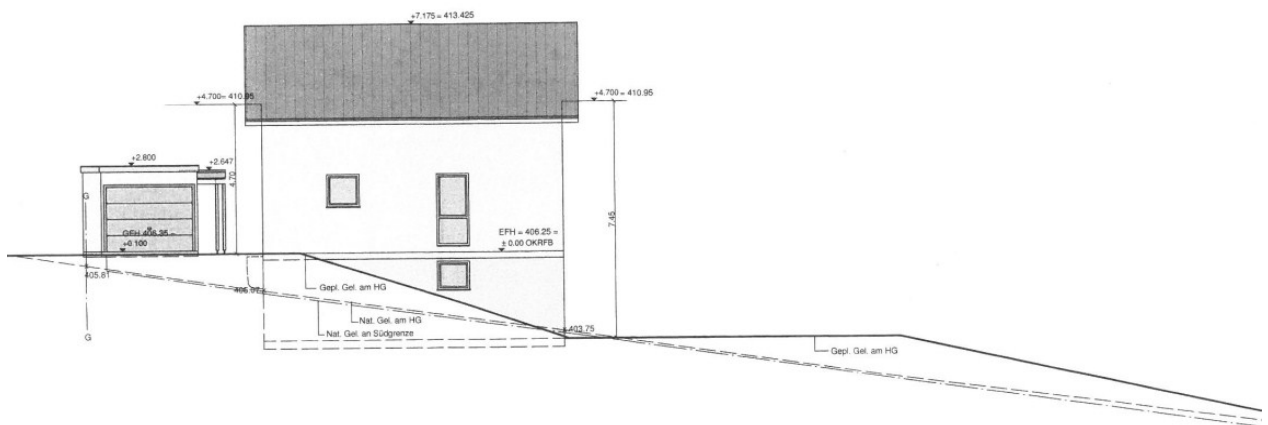
Dachneigung: 34.0



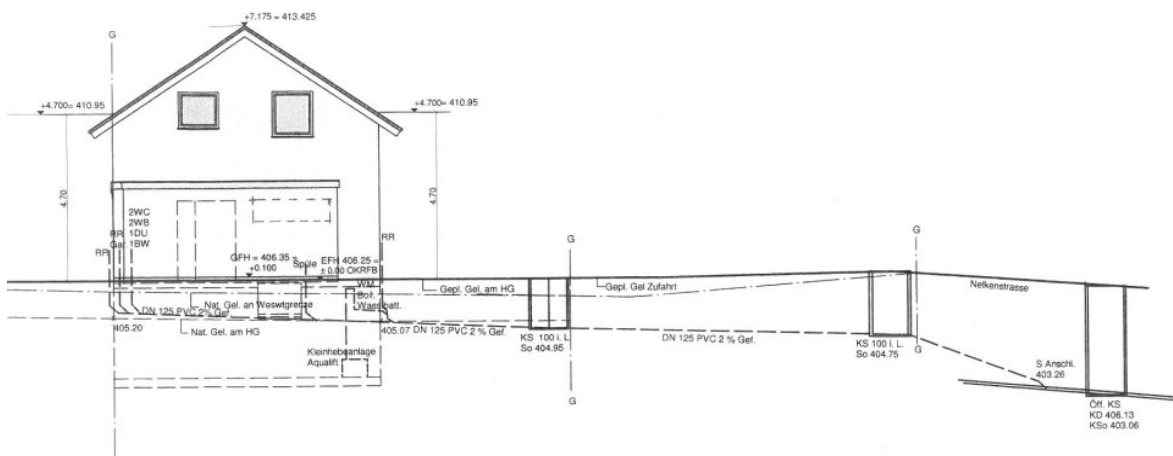
Schnitt



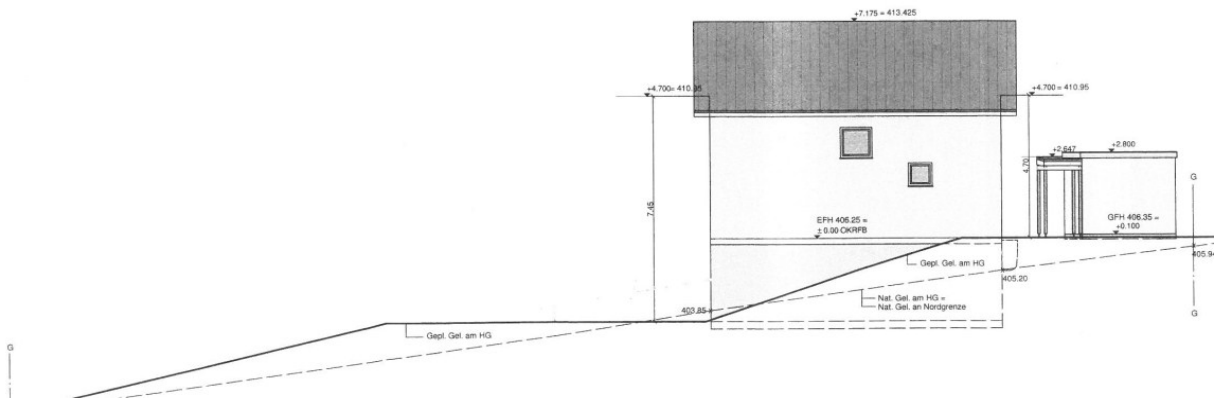
Ostansicht



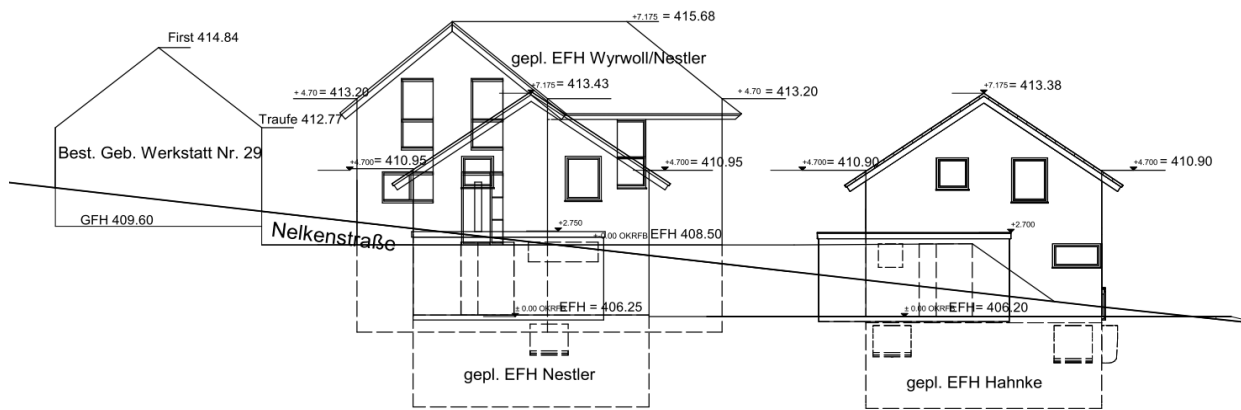
Südansicht



Westansicht



Nordansicht



Straßenabwicklung

Verteiler:

- 1 x Bauakte "Nelkenstraße 31"
- 1 x Ordnungsamt
- 1 x Technische Verwaltung