

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/062/2016	Az.: 6323.6
Datum der Sitzung 29.11.2016	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



## **Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen**

### **Gebäudeabbruch und Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Stellplatz auf den Grundstücken Flst.Nr. 42/2, 42/3 und 42/4, Falkenstraße 14/1 in Bretzenacker**

Der Antragsteller beabsichtigt, nach Abbruch des vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäudes (siehe gelbschwarze Darstellung in den Bauvorlagen), den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit einer Grundfläche von 10,99 m x 8,86 m auf dem neu gebildeten Flurstück Nr. 42/2 in Bretzenacker. Der Baukörper soll, wie das bestehende Gebäude, als Grenzbau errichtet und direkt an das dortige Wohnhaus Falkenstraße 14 angebaut werden. Die Traufhöhe des Wohngebäudes ist in den vorliegenden Unterlagen nicht angegeben. Sie beträgt nach fernmündlicher Auskunft der beauftragten Architektin 5,80 m ab der Erdgeschossfußbodenhöhe. Die Firsthöhe ist mit 7,13 m ab EFH angegeben. Das Dach soll teilweise als ziegelgedecktes Satteldach mit einer Neigung von 45° und im nordöstlichen Bereich als begrüntes Flachdach ausgeführt werden. Die Parkierung ist sowohl in einer Garage im Untergeschoss des Gebäudes, als auch auf einem Stellplatz auf dem Grundstück Nr. 42/3 geplant. Der Zugang und die Zufahrt erfolgt über den gemeinschaftlichen Hofraum Flst.Nr. 42/4.

Ein Bebauungsplan besteht in diesem Teil von Bretzenacker nicht. Die geplante Bebauung ist dennoch möglich, da sich die betroffenen Flächen im nicht überplanten Innenbereich gemäß § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) befinden.

Gegen die beabsichtigte Neubebauung des Grundstücks Nr. 42/2 bestehen keine städtebaulichen Bedenken, da sich das neue Gebäude gut in die Gebäudelandschaft der Falkenstraße einfügen wird. Dem Bau- und Umweltausschuss wird daher empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag unter Auflagen herzustellen.

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

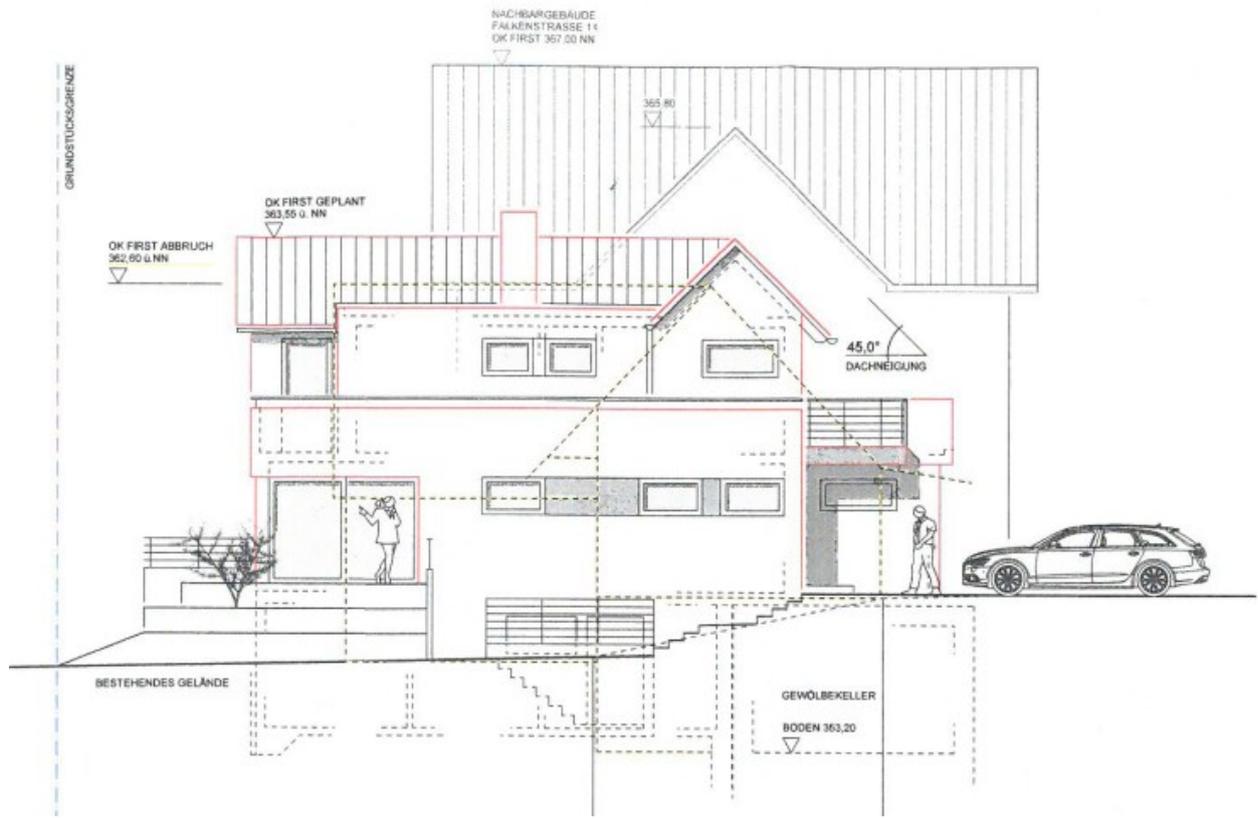
- 1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB wird mit der Maßgabe erteilt, dass**
  - kein Niederschlagswasser von den Baugrundstücken auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche abfließen kann;**
  - alle neuen Zugangs- und Zufahrtsflächen sowie der geplante Stellplatz nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.**
  
- 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 die Baugrundstücke dem geplanten Vorhaben zu.**



Lageplanauszug



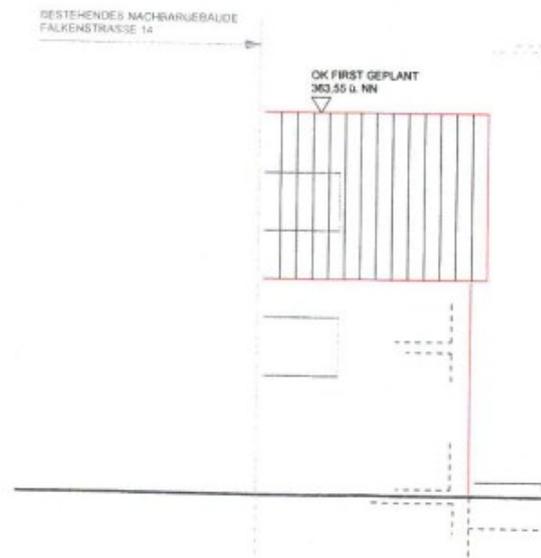
Nordwestansicht



Nordostansicht



Südostansicht



Südwestansicht

Verteiler:

1 x Bauakte "Falkenstraße 14/1"