

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/063/2016	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 29.11.2016	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Tischvorlage zur SV 063/2016

Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen

Neubau eines Einfamilienwohngebäudes mit Garagen auf dem Grundstück Gladiolenweg 1, Flurstück Nr. 1172/4 in Stöckenhof

Die Bauherren möchten auf dem Grundstück Gladiolenweg 1 in Stöckenhof ein größeres Einfamilienwohngebäude mit zwei unterschiedlich ausgerichteten Baukörpern und einer Grundfläche von ca. 11,30 m / 14,00 m x 13,00 m errichten. Die Traufhöhe des neuen Wohnhauses beträgt, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH = 444,20), 4,60 m (nordwestlicher Gebäudeteil) bzw. 5,80 m (südöstlicher Gebäudeteil). Die Firsthöhe ist in den vorliegenden Unterlagen mit 7,50 m bzw. 7,20 m ab EFH angegeben. Das Dach der beiden Baukörper soll nach den Vorstellungen der Bauherren mit einer Neigung von 23° sowie einer Ziegeleindeckung ausgeführt werden. Der dazwischenliegende, verbindende Gebäudeteil wird ein Flachdach erhalten und mit einer extensiven Begrünung ausgeführt. Die Parkierung ist in einer Doppelgarage geplant, die nordwestlich des Gebäudes, an der Grenze zu den Grundstücken Flst.Nr. 1095/3 und 1095/4, platziert werden soll. Entlang der Oleanderstraße ist eine Stützmauer aus Blocksteinen vorgesehen.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Stöckenhof" aus dem Jahre 2002. Bei der Aufstellung des Bauleitplanes ist die Verwaltung seinerzeit davon ausgegangen, dass, aufgrund des Messgehaltes des Grundstückes von 1.134 m², mindestens zwei Wohngebäude dort errichtet werden. Da eine Bebauung mit mehreren Gebäuden wegen der Hanglage des Grundstückes aus städtebaulichen Gründen nur höhenversetzt möglich ist, wurden im Bebauungsplan unterschiedliche Erdgeschossfußbodenhöhen (443,00 m südöstlicher Bereich und 445,00 m nordwestlicher Bereich) als Bezugshöhen festgesetzt. Nachdem nun lediglich ein großzügiges Wohnhaus auf dem Gelände geplant ist, wird die festgesetzte Traufhöhe im südöstlichen Teil des Gebäudes um 1,20 m überschritten. Des Weiteren sieht die vorliegende Planung im östlichen Bereich die Inanspruchnahme von rd. 35 m² der überbaubaren Grundstücksfläche für Garagen mit dem Wohngebäude vor. Bedingt durch die gewünschte Gartengestaltung soll die entlang der Oleanderstraße geplante Blocksteinmauer um 0,80 cm höher gegenüber der Festsetzung im Bebauungsplan von 1,20 m ausgeführt werden.

Das geplante Wohngebäude wird mit einem umbauten Raum von 2.269 m³ sehr großzügig

ausfallen. Die Verwaltung hat gegen die Erteilung der beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes jedoch keine Bedenken, da sich der Baukörper, wie die vorliegenden Ansichten verdeutlichen, dennoch gut in die Gebäudelandschaft einfügen wird. Auch die bauliche Nutzung des „Garagenbaufensters“ mit einem Teil des Wohngebäudes und die Erhöhung der geplanten Stützmauer können nach Auffassung der Verwaltung akzeptiert werden.

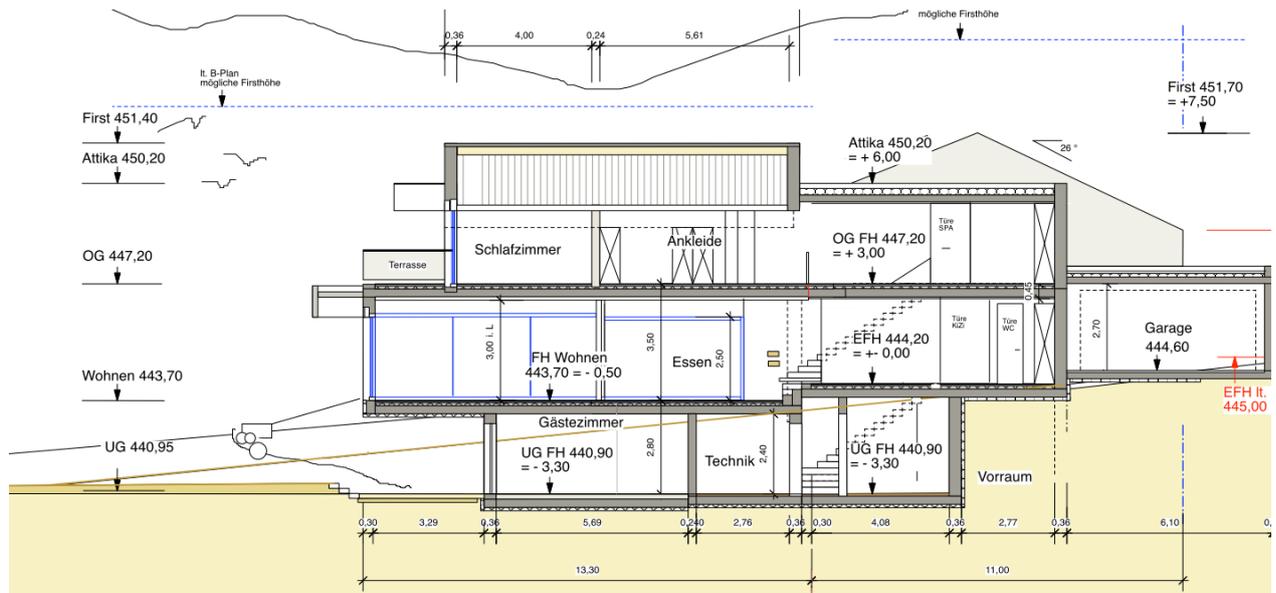
Dem Bau- und Umweltausschuss wird daher vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag unter Auflagen herzustellen.

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

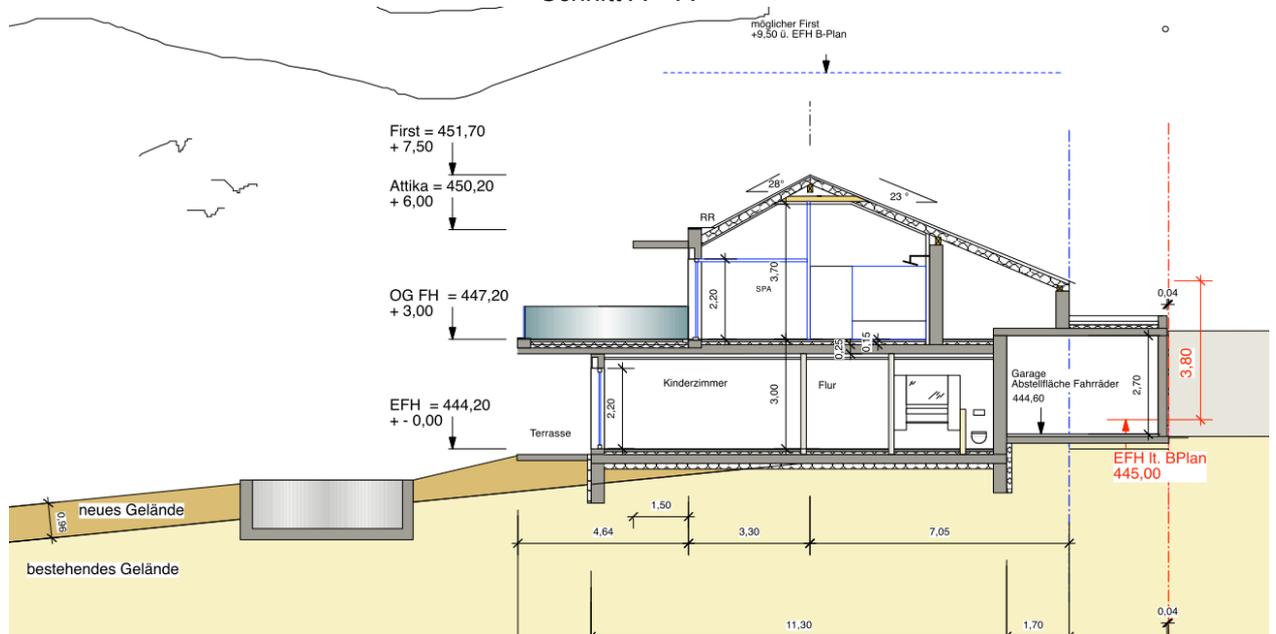
1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag wird gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit der Maßgabe erteilt, dass

- die extensive Begrünung des Flachdachs bis zur baurechtlichen Abnahme ausgeführt wird;**
- als Ausgleich für die Inanspruchnahme von nicht überbaubarer Grundstücksfläche zwei zusätzliche einheimische Laubbäume auf dem Baugrundstück gepflanzt werden;**
- die geplante Stützmauer aus Blocksteinen durch eine entsprechende Bepflanzung eingegrünt wird;**
- das anfallende Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück beseitigt wird. Dabei ist sicherzustellen, dass dieses nicht auf die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen gelangt;**
- sämtliche Zugangs- und Zufahrtsflächen 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 werden.



Schnitt A – A



Schnitt B - B

Verteiler:

1 x Bauakte "Gladiolenweg 1"

