

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/068/2017	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 07.02.2017	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahme zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen

Neubau eines Einfamilienwohngebäudes auf dem Grundstück Flst.Nr. 1255/1 im Inselweg in Rettersburg

Die Antragsteller möchten auf dem Grundstück Flst.Nr. 1255/1 im Inselweg in Rettersburg nach dem Abbruch eines Nebengebäudes ein Einfamilienwohnhaus mit einer Grundfläche von 9,45 m x 7,49 m errichten. Das neue Gebäude soll als Grenzbau an das bestehende Wohnhaus Inselweg 8 angebaut werden. Die Höhenausmaße des Bestandes werden dabei für den Neubau übernommen. Zur Gliederung der einzelnen Baukörper ist ein Gebäudeversatz vorgesehen. Die Traufhöhe ist in den vorliegenden Unterlagen mit 3,20 m und die Firsthöhe mit 7,50 m, jeweils gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe, angegeben. Das Dach des Gebäudes soll als Satteldach mit Ziegeleindeckung und einer Neigung von 50° ausgeführt werden. Auf der Südwestseite sind ein Gegengiebel und ein Balkon vorgesehen. Die östliche Dachseite erhält zudem einen Dachaufbau (Sattelgaube). An der südöstlichen Grundstücksgrenze am Inselweg entstehen zwei Stellplätze.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bauungsplanes "Inselweg" aus dem Jahre 1958. Es handelt sich hierbei um einen einfachen Baulinienplan, in welchem neben der Baulinie auch eine Vorgarten- und Bauverbotsfläche festgesetzt wurde. Das Bauvorhaben entspricht nicht den Vorgaben des Bauleitplanes, da das Gebäude und die Stellplätze sowohl im Bauverbot, als auch in der Vorgartenfläche zur Ausführung kommen sollen.

Die Verwaltung hat gegen das Bauvorhaben und die beantragte Befreiung vom Bebauungsplan dennoch keine städtebaulichen Bedenken, da sich der Neubau größtmäßig und auch höhenmäßig, wie die vorliegenden Ansichten verdeutlichen, an dem Gebäude Inselweg 8 orientiert. Durch den geplanten kleinen Gebäudeversatz von einem Meter zwischen dem Bestandsgebäude und dem geplanten Wohnhaus wird der insgesamt rd. 23 m lange Baukörper (Gesamtlänge Bestand und Neubau) optisch unterbrochen. Aus Verwaltungssicht können die vorliegenden Abweichungen vom Bebauungsplan auch aus rechtlicher Sicht akzeptiert werden, da bereits bei den Gebäuden Inselweg 6, 8 und 14/1 Befreiungen im größeren Umfang genehmigt wurden.

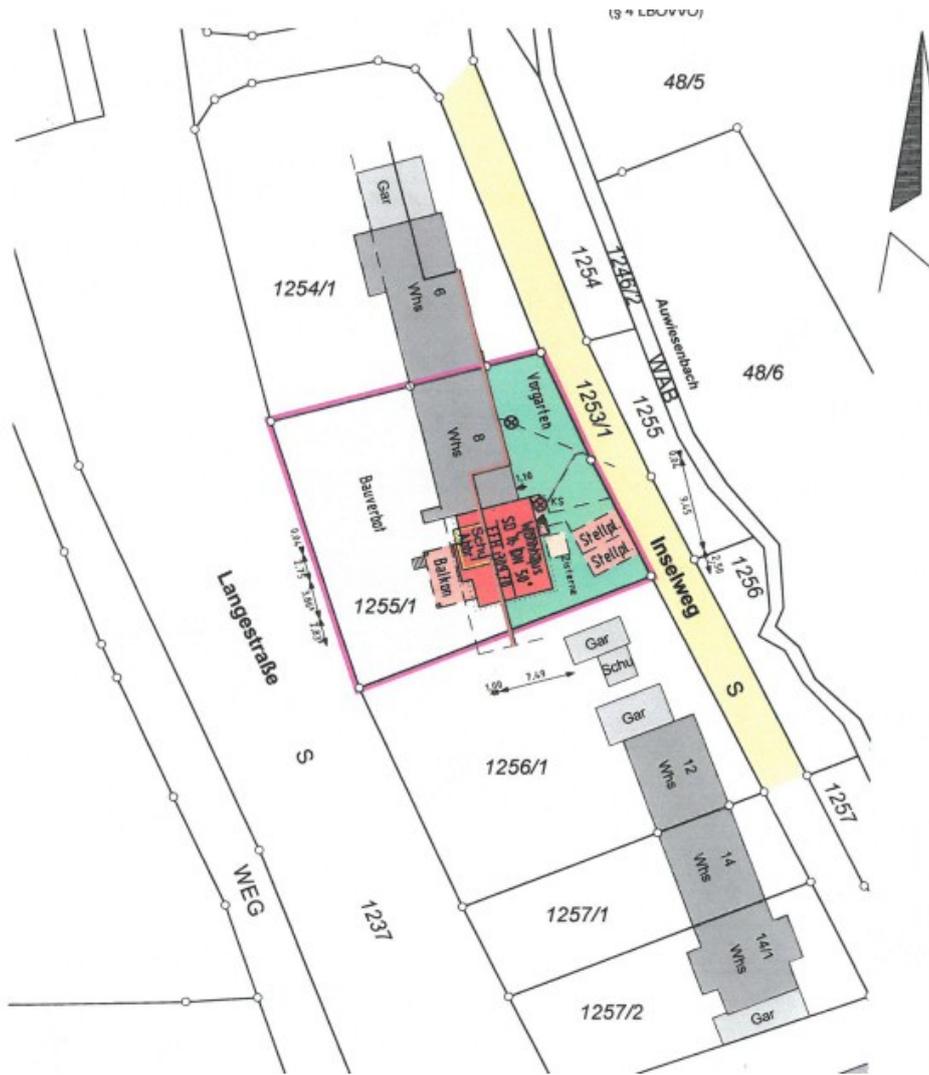
Dem Bau- und Umweltausschuss wird daher empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen herzustellen.

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 § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird mit der Maßgabe erteilt, dass**
 - als Ausgleich für die Inanspruchnahme von nicht überbaubarer Grundstücksfläche auf dem Baugrundstück zwei heimische Laubbäume gepflanzt werden;**
 - die Zugangs- und Zufahrtsflächen sowie die Stellplätze nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden;**
 - das anfallende Niederschlagswasser ordnungsgemäß auf dem Baugrundstück beseitigt wird. Es ist dabei sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser auf den Inselweg gelangen kann.**

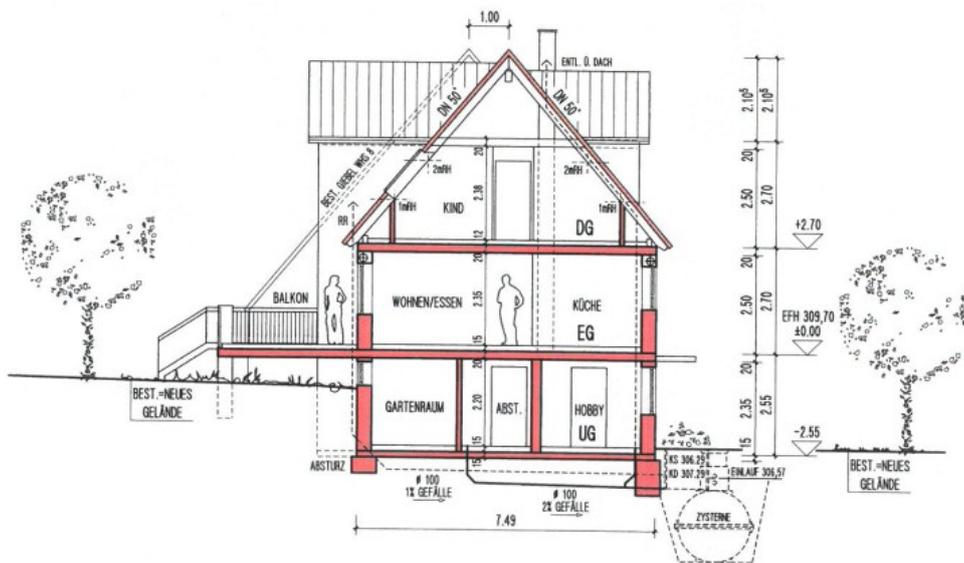
- 2. Die dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers ist anzustreben. Sollte eine getrennte Beseitigung des Regenwassers nicht möglich sein, sind der Gemeindeverwaltung die Gründe hierfür mitzuteilen.**

- 3. Die Gemeinde Berglen stimmt dem Bauvorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**



Lageplanauszug

SCHNITT a-a



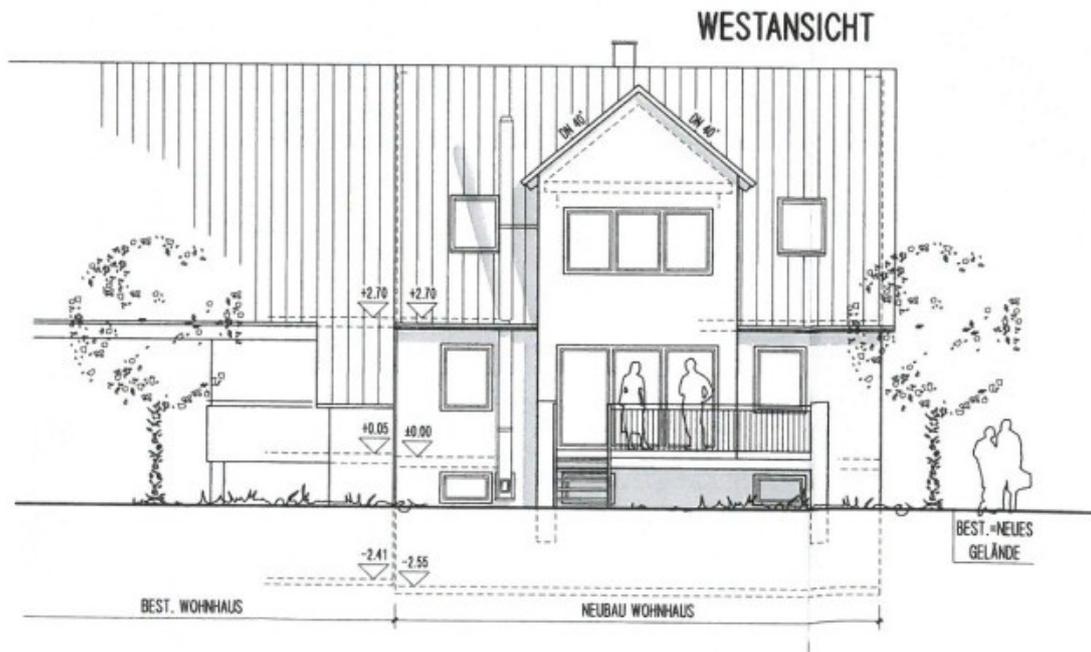
Schnitt

OSTANSICHT



SÜDANSICHT





Verteiler:

1 x Bauakte "Inselweg 10"