

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/072/2017	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 25.04.2017	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen

An- und Umbau eines Pferdestalls zu Wohnzwecken mit Doppelgarage und Schuppenneubau auf dem Grundstück Oberweiler 3, Flurstück Nr. 966 auf Gemarkung Oppelsbohm

Der Antragsteller möchte das Gebäude Oberweiler 3, welches in der Vergangenheit als Pferdestall genehmigt wurde, umbauen und künftig zu Wohnzwecken nutzen. Konkret sieht das eingereichte Baugesuch vor, sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss jeweils eine Zwei-Zimmer-Wohnung mit Nebenräumen einzurichten. Das Gebäude selbst wird in seinen Höhenausmaßen in diesem Zusammenhang jedoch nicht verändert. Auf der Südseite soll im Rahmen des Umbaus eine Terrasse angelegt und darüber ein Balkon für die neuen Wohnräume im Obergeschoss angebaut werden. Die westliche Gebäudeseite wird um einen Treppenaufgang zur Wohnung im 1. OG erweitert. Die Fahrzeugparkierung ist in einer neuen Garage vorgesehen, die auf der östlichen Seite an den Bestand angebaut und mit einem 27° geneigten Satteldach versehen werden soll. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten (das Gelände fällt von Norden nach Süden ab) kann der Baukörper zweigeschossig ausgeführt werden, sodass insgesamt vier Stellplätze im Gebäude entstehen werden. Parallel der östlichen bzw. südlichen Grundstücksgrenze möchte der Antragsteller zudem einen Holzschuppen mit einer Grundfläche von rund 35 m² und leicht geneigtem Pultdach errichten.

Der Wohnplatz Oberweiler ist nicht an die öffentliche Kanalisation der Gemeinde angeschlossen. Jeder Grundstückseigentümer ist daher zunächst selbst für die ordnungsgemäße Beseitigung des anfallenden Abwassers verantwortlich. Die Entwässerung des Wohngebäudes erfolgt vor diesem Hintergrund in zwei geplanten geschlossenen Gruben. Das gesammelte Abwasser muss jedoch der Gemeinde zur schadlosen Beseitigung überlassen werden. Eine landwirtschaftliche Verwertung ist nicht mehr möglich. Für die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung soll auf dem Baugrundstück zu der bereits bestehenden Rigo-le eine weitere Anlage hinzukommen.

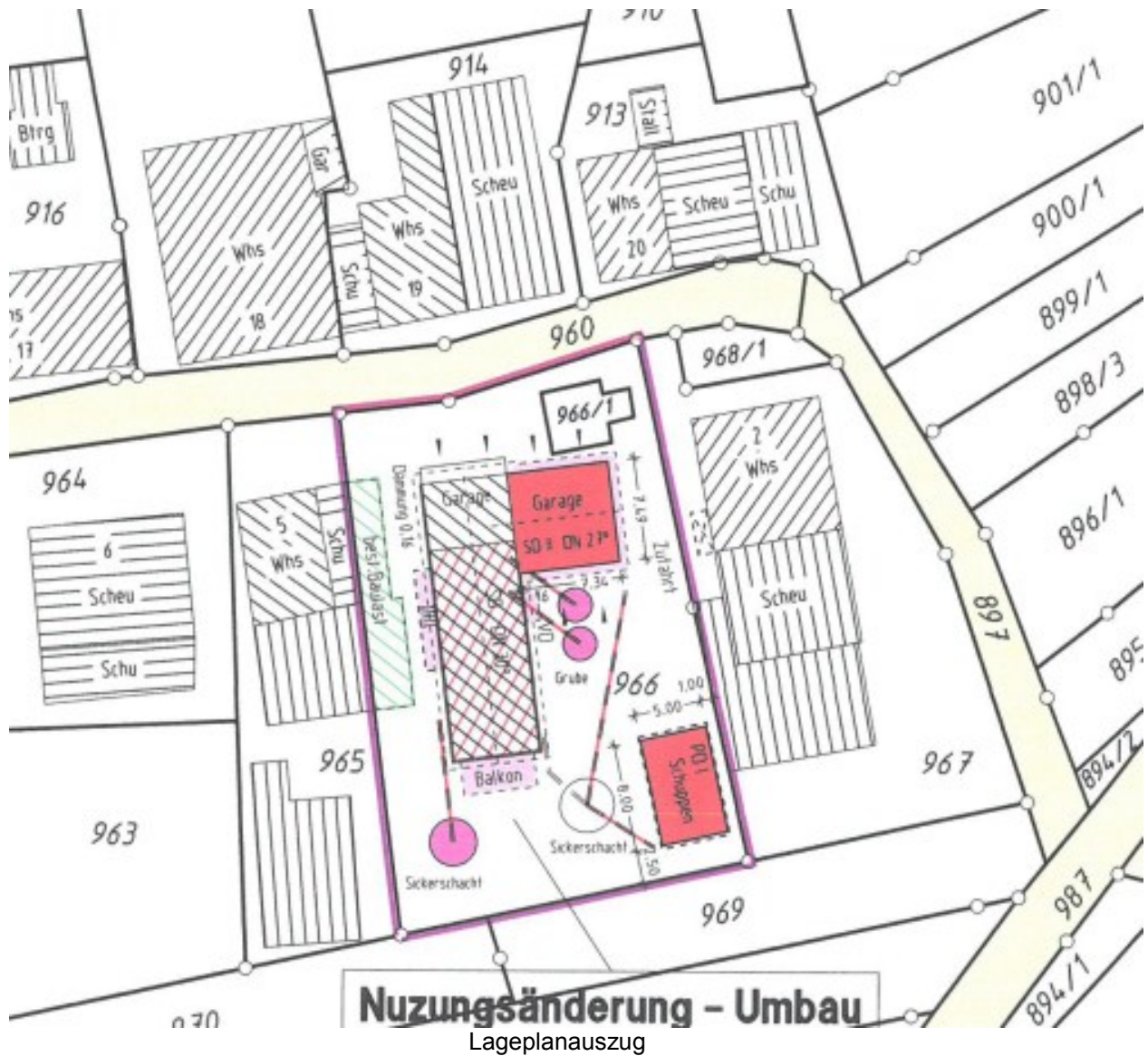
Das Baugrundstück befindet sich größtenteils im nicht überplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Der südliche Abschnitt des Grundstücks wird nicht mehr dem bebaubaren Bereich zugeordnet. Der vorgesehene Schuppen befindet sich daher etwa zur Hälfte im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

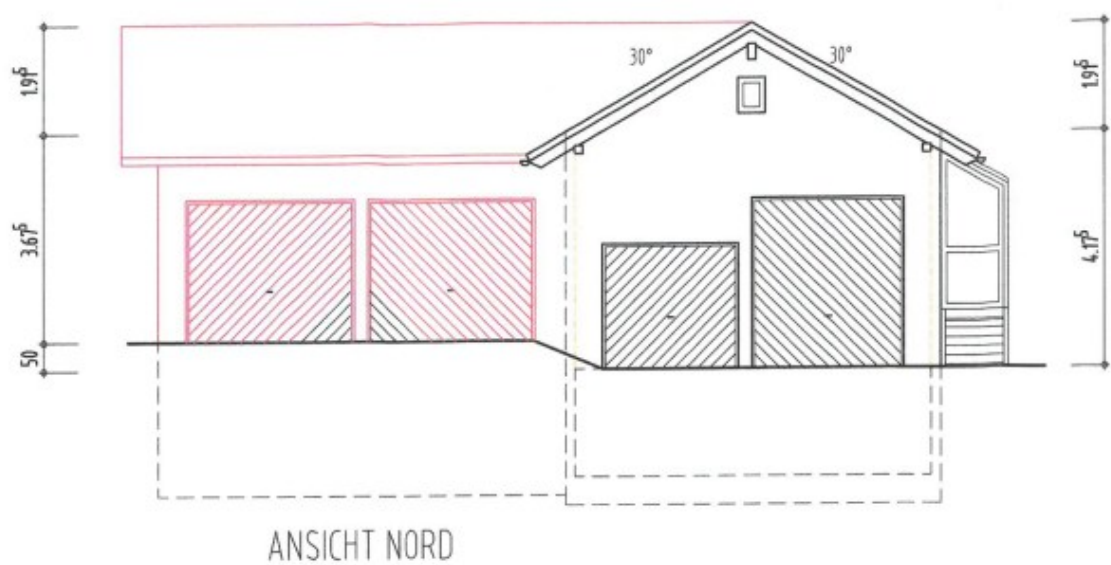
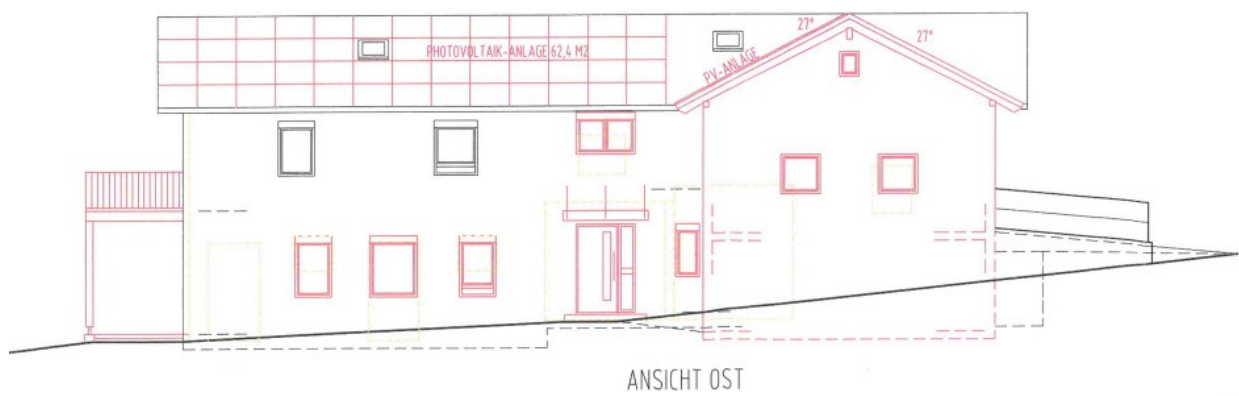
Aus Sicht der Verwaltung sollte auch im Oberweilerhof eine geringfügige bauliche Entwicklung im Bestand, also im Zusammenhang der bestehenden Gebäude, ermöglicht werden. Gegen den beabsichtigten Umbau des Gebäudes ist daher aus Verwaltungssicht nichts einzuwenden. Ebenfalls keine Bedenken bestehen gegen die Errichtung der geplanten Garage und des Holzschuppens.

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 Baugesetzbuch in Verbindung mit §§ 34 und 35 Abs. 2 BauGB wird mit der Maßgabe hergestellt, dass**
 - die Eindeckung des Garagendachs in Art und Farbgebung analog zu dem bestehenden Gebäude Oberweiler 3 erfolgt.**
 - das anfallende Niederschlagswasser ordnungsgemäß auf den Baugrundstücken beseitigt wird. Dabei ist sicherzustellen, dass dieses, insbesondere auch vom Garagenvorplatz, nicht auf die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen gelangt. Das anfallende Schmutzwasser ist über die Kläranlage der Gemeinde Berglen zu entsorgen.**
- 2. Die Gemeinde stimmt auch als Angrenzerin an das Baugrundstück dem Antrag zu.**
- 3. Beim Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Amt für Vermessung und Flurneuordnung, ist die Verschmelzung der Grundstücke Nr. 966 und 966/1 zu beantragen.**







Verteiler:

1 x Bauakte „Oberweiler 3“