

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/076/2017	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 27.06.2017	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen

Neubau eines Einfamilienwohngebäudes mit Doppelgarage auf dem Grundstück Buchenbachstraße 22, Flst.Nr. 65 in Rettersburg

Die Antragsteller möchten auf dem Grundstück Flurstück Nr. 65 in der Buchenbachstraße in Rettersburg ein Einfamilienwohnhaus mit einer Grundfläche von 11,00 m x 8,50 m errichten. Die Ausrichtung des Gebäudes ist giebelständig zur Straße geplant. Die Traufhöhe, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe 308,00 ü.d.M., beträgt 4,40 m. Die Firsthöhe ist in den vorliegenden Planunterlagen mit 7,75 m angegeben. Das Dach des Gebäudes soll als Satteldach mit Ziegeleindeckung und einer Neigung von 38° ausgeführt werden. Auf der südöstlichen Gebäudeseite ist zudem ein Gegengiebel mit Flachdach geplant. An der nordwestlichen Grundstücksgrenze zum Rohr- und Hofwiesenbach wird eine Doppelgarage errichtet.

Da das Baugrundstück nach den Hochwassergefahrenkarten für Baden-Württemberg bei Hochwasser teilweise überflutet wird, wurde ein Retentionsausgleich erforderlich. Im südwestlichen Teil des Grundstücks soll vor diesem Hintergrund durch einen Geländeabtrag ein Retentionsraum mit einem Volumen von 8 m³ entstehen.

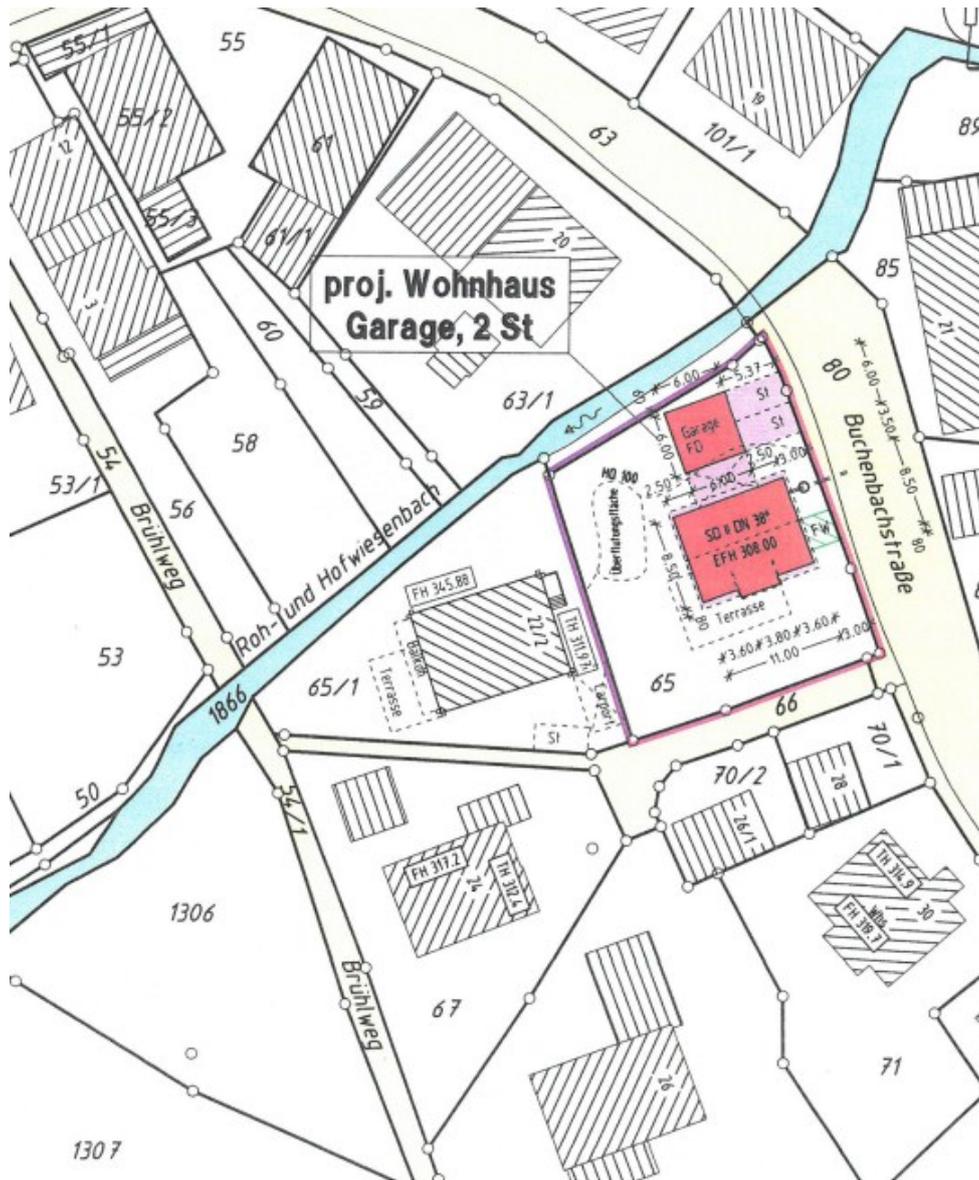
Die Baufläche befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Eine Bebauung ist aus baurechtlicher Sicht dennoch möglich, da der betreffende Bereich dem unbeplanten Innenbereich von Rettersburg gemäß § 34 BauGB angehört.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine Bedenken gegen die Bebauung des Grundstücks, da ein erforderlicher Retentionsausgleich die Hochwasserproblematik nicht verschärft. Auch eine Einfügung des Neubaus ist, wie die vorliegende Straßenabwicklung verdeutlicht, gegeben. Die geplante giebelständige Ausrichtung des Gebäudes weicht allerdings von der bestehenden Bebauung entlang der Buchenbachstraße ab, da im betreffenden Bereich nur traufständig platzierte Baukörper vorhanden sind. Lediglich in zweiter Reihe bestehen ähnlich ausgerichtete Gebäude. Da durch den Rohr- und Hofwiesenbach mit seinem begleitenden Gehölz eine deutlich wahrnehmbare Unterbrechung der Bebauung stattfindet, könnte in diesem Fall von einer Änderung der Firstrichtung abgesehen werden. Das geplante Wohnhaus bildet dann künftig den baulichen Abschluss der Häuserzeile im südwestlichen Ab-

schnitt der Buchenbachstraße. Dem Bau- und Umweltausschuss wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

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

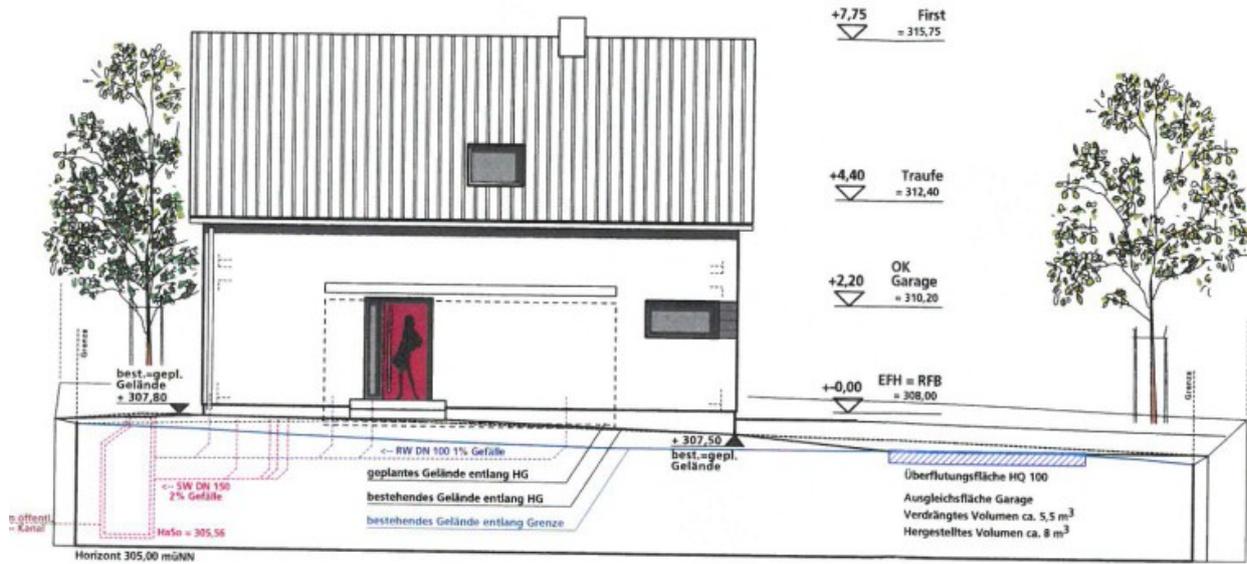
1. **Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB und § 84 Abs. 2 WG wird mit der Maßgabe erteilt, dass**
 - **die Zugangs- und Zufahrtsflächen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden;**
 - **das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser in das Gewässer II. Ordnung Rohr- und Hofwiesenbach eingeleitet wird;**
 - **entlang der Grundstücksgrenze zum Gewässer II. Ordnung Rohr- und Hofwiesenbach keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden, um die Gewässerunterhaltung jederzeit zu ermöglichen;**
 - **mit baulichen und sonstigen Anlagen entlang des Flurstücks Nr. 66 ein Mindestabstand von 0,75 m eingehalten wird;**
 - **die Auflagen des Amtes für Umweltschutz beachtet werden.**
2. **Es wird angeregt, das Garagendach extensiv zu begrünen.**
3. **Die Gemeinde stimmt auch als Angrenzerin an das Baugrundstück dem geplanten Vorhaben zu.**



Lageplanauszug



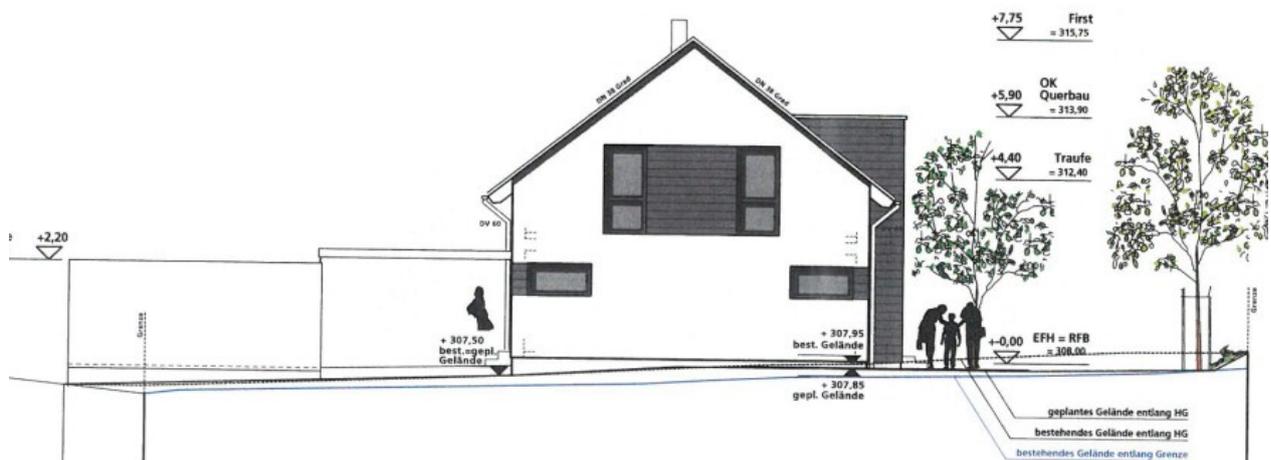
Ostansicht



Nordansicht



Südansicht



Westansicht



Straßenabwicklung

Verteiler:

1 x Bauakte „Buchenbachstraße 22“