

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/079/2017	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 27.06.2017	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen

Neubau eines Einfamilienwohngebäudes mit Garage und Stellplatz auf dem Grundstück Im Gaiern 10, Flst.Nr. 1 in Rettersburg

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich in seiner Sitzung am 26.04.2016 mit einem Antrag bezüglich der Bebauung des Hanggrundstücks Flst.Nr. 1 westlich der Kelterstraße in Rettersburg befasst und das gemeindliche Einvernehmen aufgrund fehlender planungsrechtlicher Voraussetzungen versagt. Im Nachgang zu dieser Beratung wurden weitere Gespräche mit der Baurechtsbehörde und dem beauftragten Architekturbüro geführt. In diesem Zusammenhang konnte dann auch die unklare planungsrechtliche Abgrenzung zwischen dem im Innenbereich liegenden Grundstücksteil gemäß § 34 BauGB und der im Außenbereich befindlichen Grundstücksfläche gemäß § 35 BauGB geklärt werden. Die Baurechtsbehörde hat vor diesem Hintergrund ihr Prüfungsergebnis vom 03.03.2016 korrigiert (⇒ Beurteilung des Bauantrages nach § 35 Abs. 2 BauGB). Diese genaue Abgrenzung ermöglicht nun die Errichtung eines kleineren Wohngebäudes im Bereich der Straße „Im Gaiern“.

Der vorliegende aktualisierte Antrag sieht die Errichtung eines Einfamilienwohngebäudes mit einer Grundfläche von ca. 11,87 m x 8,05 m vor. Das Gebäude soll giebelständig zur Kelterstraße bzw. zur Erschließungsstraße „Im Gaiern“ ausgerichtet werden und eine Traufhöhe von 3,84 m, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) 320,565 ü.d.M., erhalten. Die Firsthöhe, bezogen auf die genannte EFH, beträgt nach dem eingereichten Schnitt 7,19 m. Das Dach des Wohngebäudes wird zum größten Teil als Satteldach mit Ziegeleindeckung und einer Neigung von 40° ausgeführt. Der nach Osten auskragende Gebäudeteil soll ein Flachdach erhalten, das als Terrasse genutzt werden kann. Zudem sind auf beiden Dachhälften Gauben vorgesehen, die entsprechend den gemeindlichen Vorgaben geplant worden sind. An der nördlichen Außenwand sieht das Planungskonzept eine Einzelgarage mit begrüntem Flachdach vor. Ein weiterer Stellplatz soll entlang der Grundstücksgrenze zum Flurstück Nr. 4/1 angelegt werden.

Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine Bedenken gegen die geplante Bebauung des Hanggrundstücks am Ortseingang von Rettersburg. Gemäß den vorliegenden Ansichten ist eine Einfügung des Neubaus gemäß § 34 BauGB gegeben. Bei der Ausführung ist jedoch unbedingt zu beachten, dass mit baulichen und sonstigen Anlagen jeweils ein Mindestab-

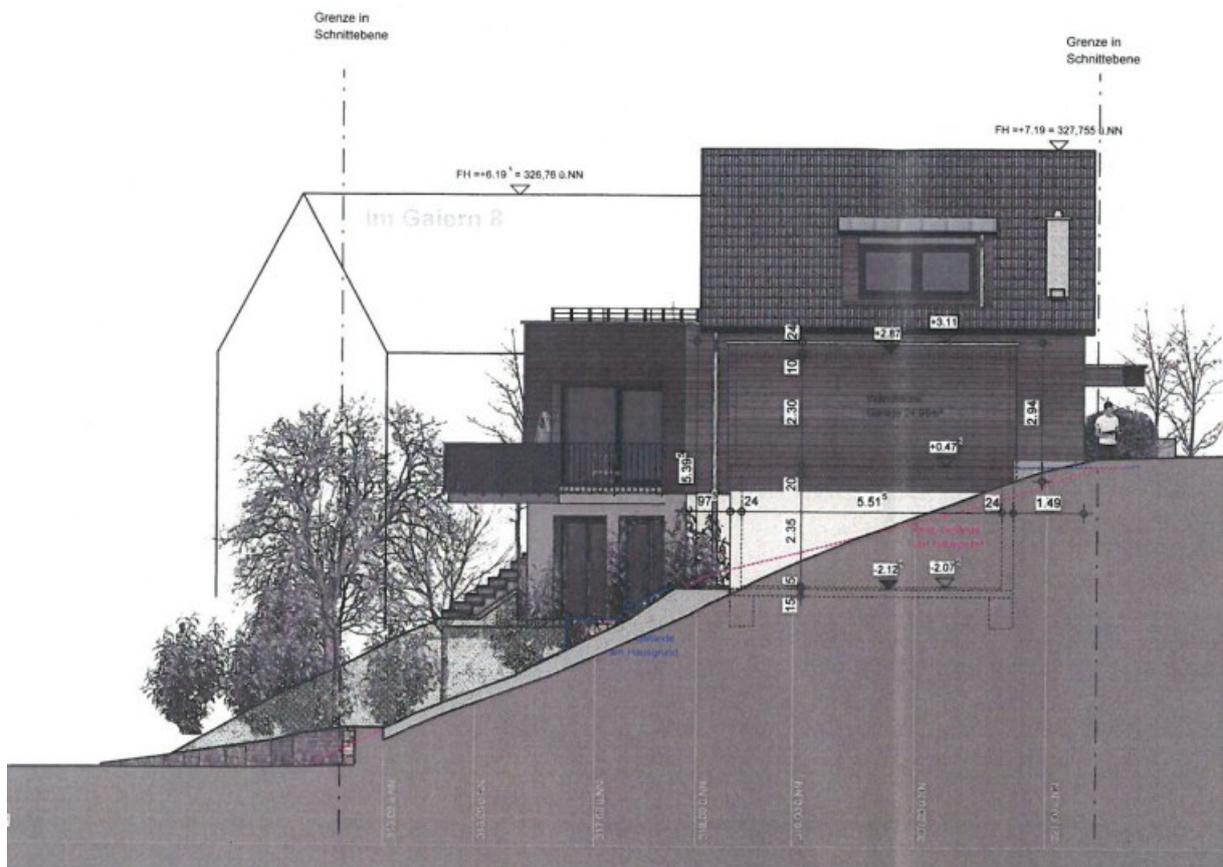
stand von 0,75 m zur Kelterstraße und der Straße „Im Gaiern“ eingehalten wird. Des Weiteren ist eine gute Eingrünung des Hangs unterhalb des Wohngebäudes und der Garage bis zur Kelterstraße von besonderer Bedeutung. Dem Bau- und Umweltausschuss wird daher empfohlen, dass gemeindliche Einvernehmen unter 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**
 - die Zugangs-, Zufahrts- und Stellplatzflächen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden;**
 - das anfallende Niederschlagswasser ordnungsgemäß auf dem Baugrundstück beseitigt wird. In diesem Zusammenhang ist darauf zu achten, dass kein Niederschlagswasser auf die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen gelangen kann.**
 - mit baulichen und sonstigen Anlagen ein Mindestabstand von 0,75 m eingehalten wird;**
 - ein Eingrünungskonzept für das Grundstück vorgelegt wird.**
- 2. Die Gemeinde Berglen stimmt dem Antrag auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**



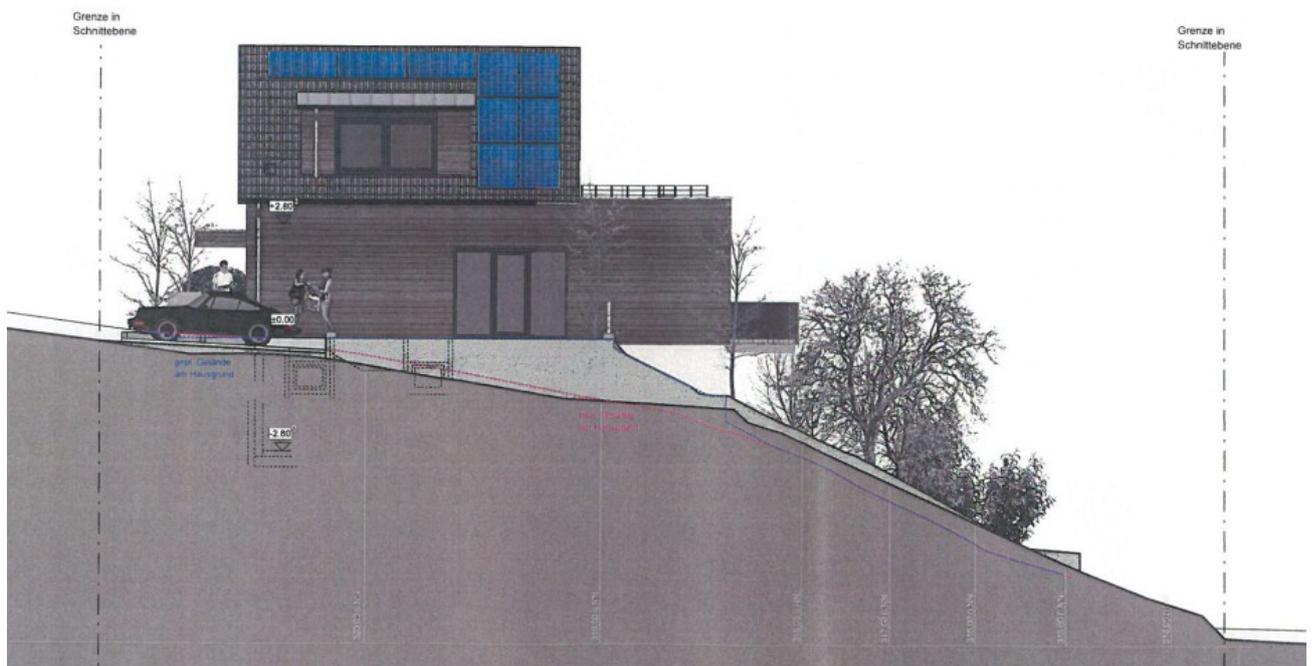
Westansicht



Nordansicht



Ostansicht



Südansicht

Verteiler:

1 x Bauakte „Im Gaiern 10“