

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/115/2018	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 04.12.2018	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Abbruch eines landwirtschaftlichen Gebäudes, Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Rolandstraße 14, Flst.Nr. 31 in Ödernhardt

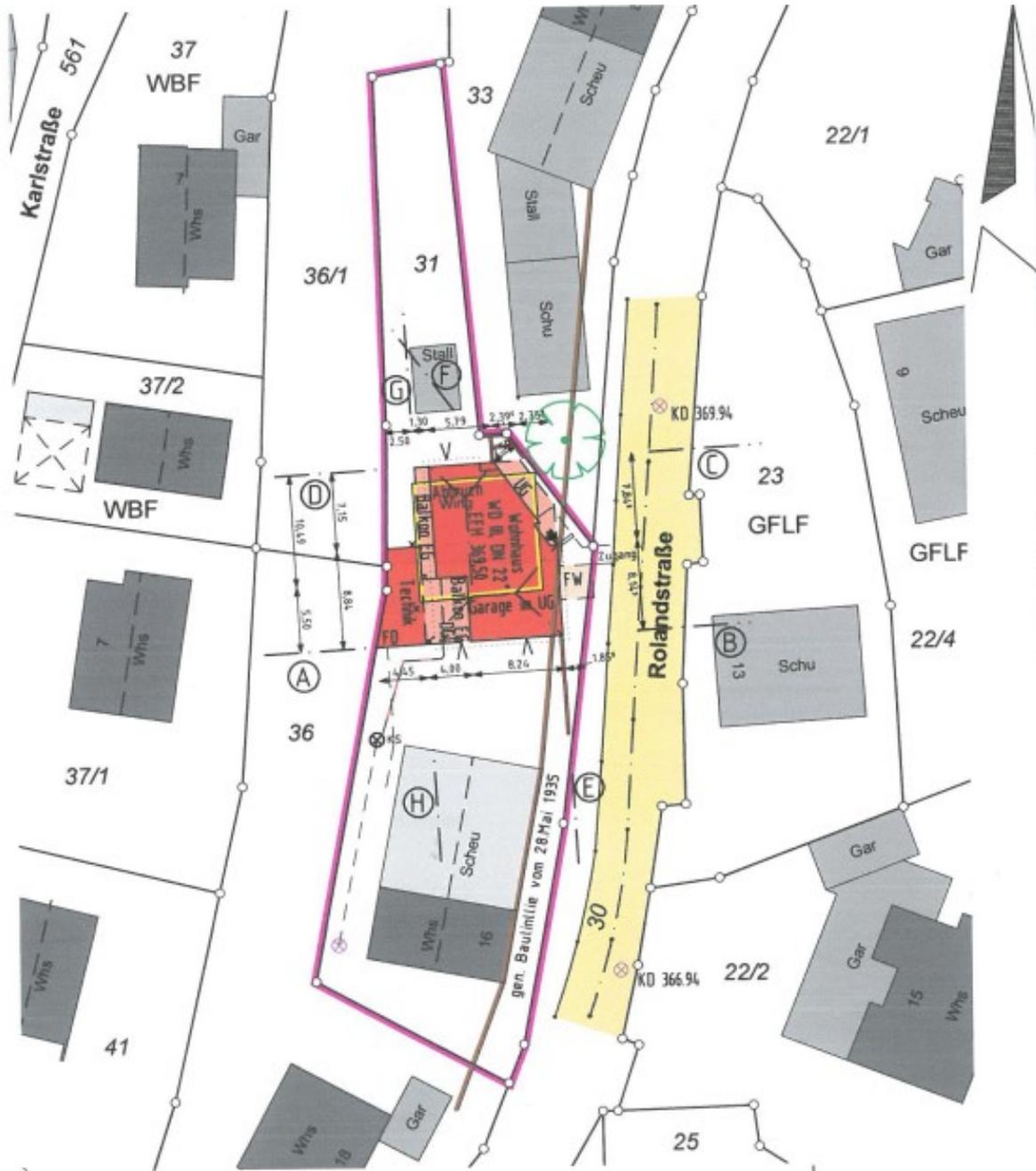
Der Antragsteller möchte auf seinem Grundstück das in der Mitte stehende landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude abreißen, um anschließend ein Einfamilienwohnhaus mit einer überhöhten Doppelgarage im UG zu errichten. Darüber ist ein EG und DG mit Balkonen in westliche Richtung geplant. Das Bauvorhaben weist eine Gesamtwohnfläche von rund 266 m² auf. Die geplante Firsthöhe beträgt 7,27 m bzw. 6,86 m und die Traufhöhe 5,63 m. Somit wäre der Hauptfirst des neuen Gebäudes ca. 1,20 m höher als das aktuelle Bestandsgebäude.

Die Baufläche liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Beurteilung erfolgt daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), da sie dem nicht überplanten Innenbereich von Ödernhardt zugeordnet wird. In ungeplanten Gebieten bestehen keine konkreten planungsrechtlichen Regelungen. Auch örtliche Bauvorschriften, wie sie üblicherweise in Bebauungsplänen enthalten sind, existieren hier nicht. Ein Vorhaben muss sich mangels dieser konkretisierenden Regelungen und Bestimmungen hier an der vorhandenen Umgebungsbebauung orientieren. Es ist folglich nach § 34 Abs. 1 BauGB u.a. dann genehmigungsfähig, wenn die Erschließung gesichert ist, es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

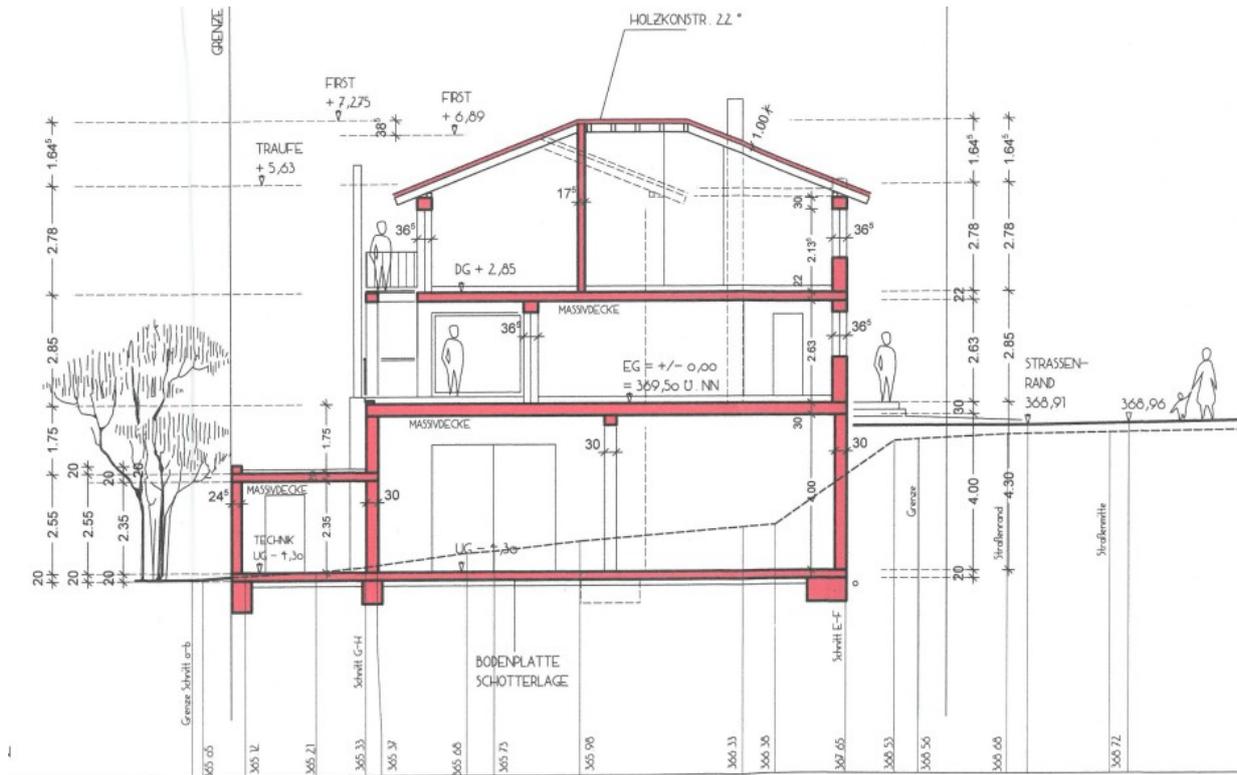
Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine städtebaulichen Bedenken, da sich gemäß der Straßenabwicklung in nördlicher Umgebung bezogen auf die Firsthöhe ein knapp 8 m höheres Gebäude (Rolandstraße 8) befindet und sich das Vorhaben somit in die nähere Umgebung einfügt. Darüber hinaus wird hier zusätzlicher Wohnraum im Innenbereich geschaffen. Die Verwaltung empfiehlt dem Bau- und Umweltausschuss vor diesem Hintergrund das gemeindliche Einvernehmen herzustellen.

Beschlussvorschlag:

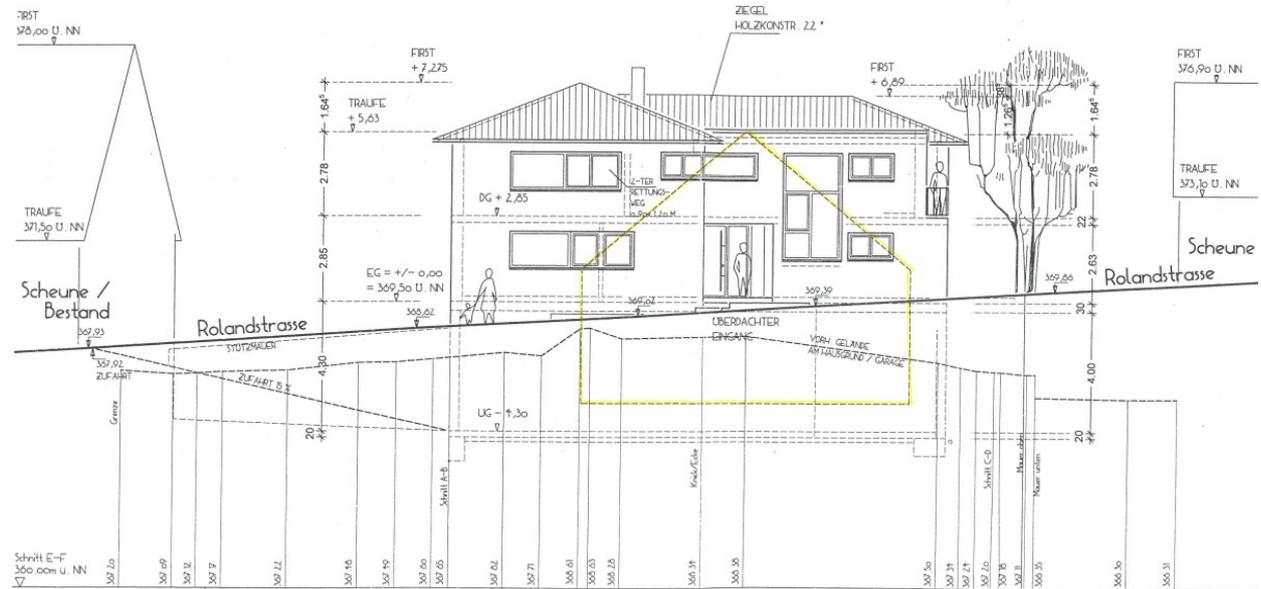
1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB wird erteilt.
2. Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzer an das Baugrundstück zu.



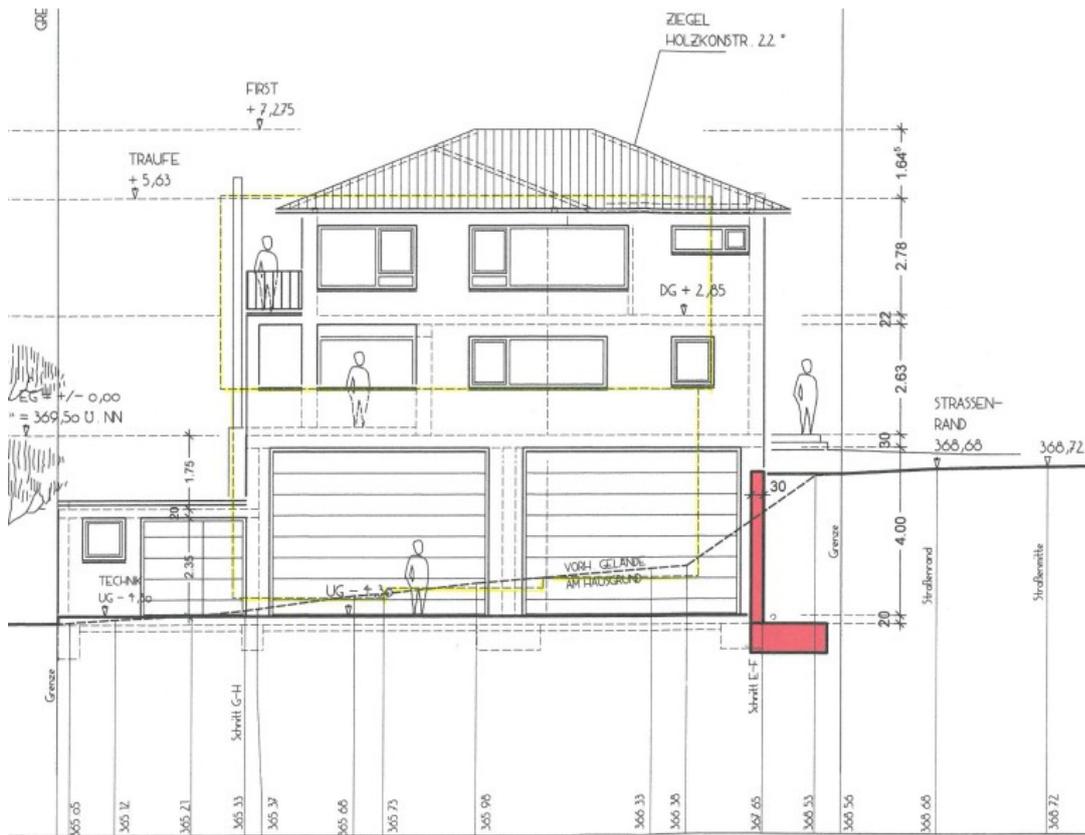
Lageplan



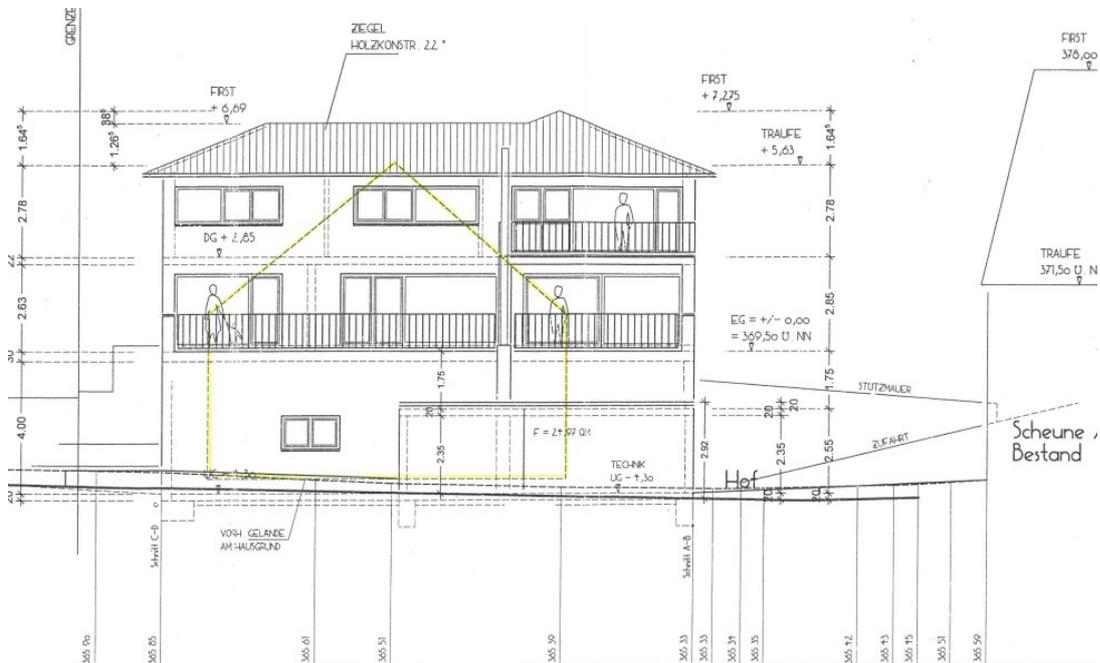
Schnitt



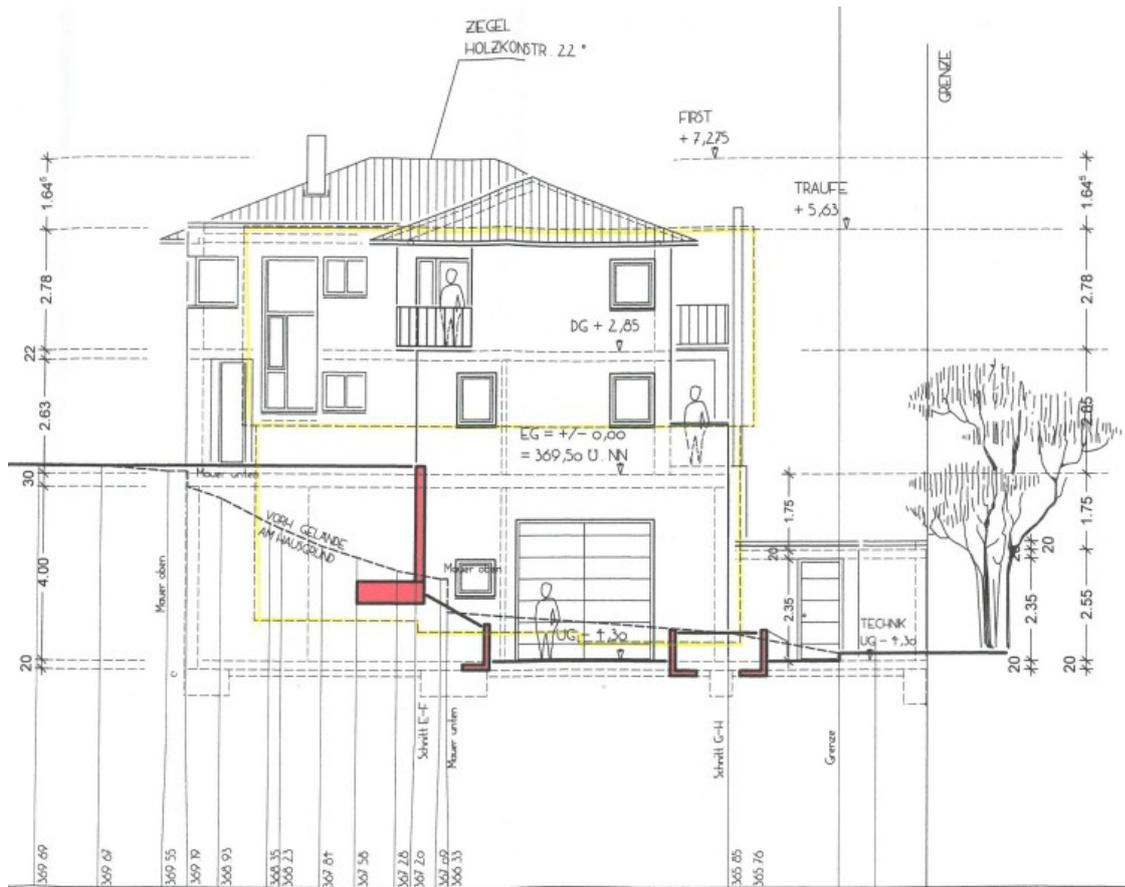
Ostansicht



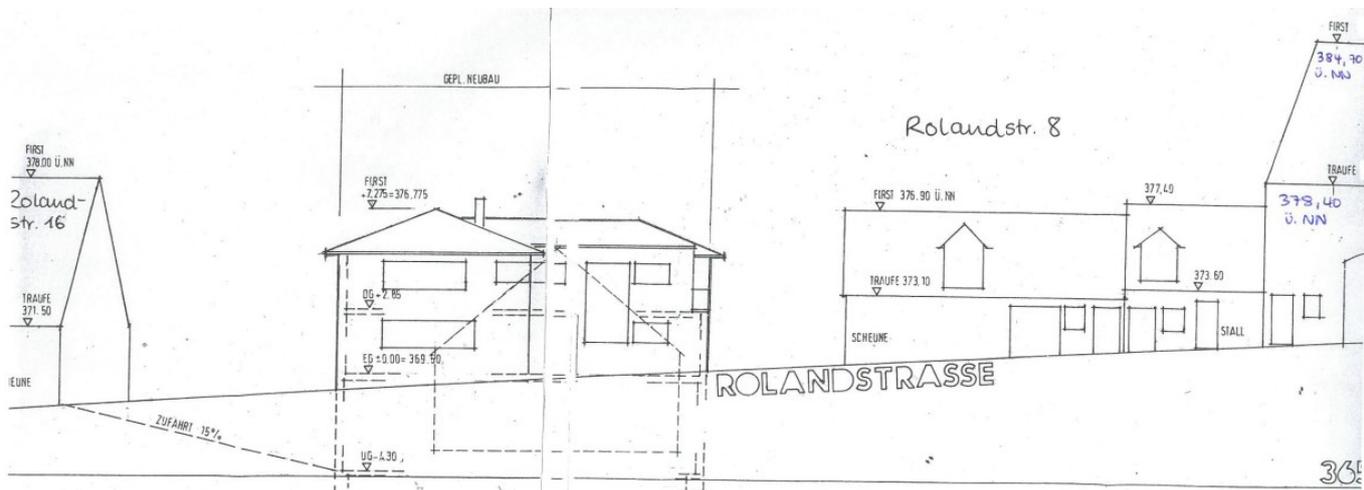
Südansicht



Westansicht



Nordansicht



Straßenabwicklung

Verteiler:

1 x Bauakte „Rolandstraße 14“