

Sitzungsvorlage Nr. 2051/2020



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Anhörung	Ortschaftsrat Asperglen	18.06.2020	öffentlich
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	23.06.2020	öffentlich

Umbau/Umnutzung Stall in Lager, Abstellraum, Werkstatt, Wohnhaus, Anbau Wohnhaus, Steiler Stich 1 in Necklinsberg

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für den Umbau/Umnutzung Stall in Lager, Abstellraum, Werkstatt, Wohnhaus und Anbau Wohnhaus dem Grundstück Flst. Nrn. 7, 8/1, Steiler Stich 1 in Necklinsberg wird hergestellt.
2. Das Einvernehmen der Gemeinde für die erforderliche Befreiung von der Rechtsverordnung zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Trinkwasserfassung „Riegelshaldenquelle“ sowie die Quelle im „Hägele“ aufgrund der Lage in Zone II des Wasserschutzgebietes wird hergestellt, sofern die Merkblätter „Bauen im Wasserschutzgebiet“ des Landratsamtes beachtet werden.
3. Zur Beurteilung der Erschließung ist noch ein entsprechendes Entwässerungsgesuch einzureichen.

Sachverhalt

Geplant ist, die auf den Grundstücken Flst Nr. 7 und 8/1 in Necklinsberg befindlichen ehemals landwirtschaftlichen Gebäude umzunutzen bzw. um- und anzubauen.

So soll im Bereich des bisherigen Fahrsilos und der Treibmistgrube ein Wohngebäude mit zwei Garagen im Untergeschoss entstehen. Das Wohngebäude hat eine Länge von 21,46 m sowie eine Breite von 10,38 m bzw. 8,38 m. Im Erdgeschoss befindet sich entlang der kompletten Nordseite des Gebäudes ein Balkon. Das Gebäude erhält ein Pultdach mit einer Dachneigung von 8 Grad. Die Firsthöhe beträgt 11,17 m bzw. 8,01 m.

Der Hauptteil des bisherigen Stallgebäudes soll als Lager-, Abstellraum und Werkstatt (nicht gewerblich) umgenutzt werden. Der westliche Teil des Stallgebäudes wird zu einem weiteren Wohngebäude umgebaut. Im nordwestlichen Bereich dieses Gebäudes befindet sich im Obergeschoss eine 8,66 qm große Dachterrasse, die die beiden Wohngebäude verbindet. Die Westseite dieses Wohngebäudes erhält einen 4,51 m langen und 3,24 m breiten Anbau. Es erhält ebenfalls ein Pultdach mit einer Dachneigung von 8 Grad und hat eine Firsthöhe von 6,69 m.

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung Necklinsberg. Das Vorhaben ist nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen. Danach ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein. Belange der Gemeinde sind nicht berührt.

Mit dem westlichen Wohngebäude werden die erforderlichen Abstandsflächen zum angrenzenden Grundstück Flst. Nr. 8/4 nicht eingehalten. Bezüglich der notwendigen Abstandsfläche ist deshalb für das Bauvorhaben die Übernahme einer Baulast seitens des Grundstückseigentümers erforderlich.

Zur Beurteilung der Erschließung ist noch ein entsprechendes Entwässerungsgesuch einzureichen.

Aufgrund der Lage in Zone II des Wasserschutzgebietes bedarf es einer Befreiung der Rechtsverordnung zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Trinkwasserfassung „Riegelshaldenquelle“ sowie die Quelle im „Hägele“. Bei Beachtung der Merkblätter „Bauen im Wasserschutzgebiet“ bestehen gegen das geplante Bauvorhaben keine Bedenken.

Anlage/n:
1 Lageplan, 2 Schnitte, 4 Ansichten