

Sitzungsvorlage Nr. 2585/2022

Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Anhörung	Ortschaftsrat Asperglen	30.06.2022	öffentlich
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	05.07.2022	öffentlich

**Wohnhausum- und Ausbau, Anbau Balkon, Scheunenbereich zu Wohnraum,
Berglenstraße 14, Necklinsberg**

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde, wird unter der Voraussetzung erteilt, dass die baurechtlich notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden ohne Beeinträchtigung einer späteren eventuellen Straßenausbauplanung.
2. Zur abschließenden Beurteilung der Erschließung sind noch weitere Unterlagen einzureichen (abwassertechnische Berechnungen).
3. 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.

Sachverhalt

Geplant ist, das bestehende Gebäude Berglenstraße 14 in Necklinsberg um- und auszubauen. Dabei soll der bisherige Scheunen-/Stallbereich des Gebäudes im Erd-, Ober- und Dachgeschoss zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Die im Baugesuch als WE 2 gekennzeichnete Wohneinheit wurde bislang im EG als Abstellraum und in allen Geschossen

als Wohnung genutzt. Die als WE 1 bezeichnete Wohneinheit war bislang in allen Geschossen Scheune und Abstellraum. Somit wird diese Wohneinheit neu geschaffen.

Auf der Südseite wird der bisherige Bühnenbereich im Obergeschoss abgebrochen und ein ca. 7 m x 3,50 m großer Balkon errichtet.

Durch die Anbringung einer neuen Dämmung erhöht sich die Firsthöhe des Satteldaches um 0,20 cm. Bis auf den Anbau des Balkons im Obergeschoss sind keine weiteren Änderungen am Maß der baulichen Nutzung am Gebäude vorgesehen. Durch den inneren Umbau erhöht sich die Zahl der Wohneinheiten auf zwei. Auf der Südostseite ist die Errichtung eines weiteren Stellplatzes vorgesehen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung Necklinsberg sowie in Teilbereichen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Obere Struth Änderung II“. Der Bebauungsplan setzt im nördlichen Kurvenbereich (Berglenstraße/Kirschenweg) auf dem Grundstück ein Sichtfeld fest sowie im südöstlichen Kurvenbereich des Grundstücks (Kirschenweg/Enge Gasse) eine öffentliche Verkehrsfläche. Das Bauvorhaben ist im Übrigen nach § 34 des Baugesetzbuches (Umgebungsbebauung) 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.

Das Grundstück liegt des Weiteren in Zone II des Wasserschutzgebietes. Außerdem ist das Gebäude in der Liste der Kulturdenkmale eingetragen.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein. Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche im südöstlichen Bereich des Grundstücks tangiert den geplanten Stellplatz. Vor diesem Hintergrund sollte das Einvernehmen der Gemeinde, mit Blick auf einen möglichen späteren Ausbau der Engen Gasse, unter der Voraussetzung erteilt werden, dass die baurechtlich notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden ohne Beeinträchtigung einer späteren eventuellen Ausbauplanung.

Aufgrund des bestehenden Denkmalschutzes ist auch die untere Denkmalschutzbehörde im Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

Für die abschließende Beurteilung der Entwässerung sind noch weitere Unterlagen einzureichen (abwassertechnische Berechnungen).

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:

Lageplan

Schnitt

Ansicht Süd-Ost und Nord-West

Ansicht Süd-West und Nord-Ost