

**Sitzungsvorlage Nr. 0183/2023**

<b>Federführendes Amt:</b>	Bauamt		
<b>Behandlung</b>	<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	12.12.2023	öffentlich

**Bauvoranfrage: Errichtung eines einstöckigen Wohngebäudes, Amselweg, Flst. Nr. 50 in Oberndorf**

**Beschlussvorschlag**

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für die Errichtung eines einstöckigen Wohngebäudes auf Flst. Nr. 50, Amselweg in Oberndorf wird in Aussicht gestellt unter der Voraussetzung, dass eine Aufweitung der Zufahrt auf Flst. Nr. 46 auf das Mindestmaß von 3,00 m durch entsprechenden Grunderwerb möglich ist.
2. Vom Bauherrn ist für den erforderlichen Grunderwerb eine entsprechende Zustimmungserklärung der berührten Grundstückseigentümer vorzulegen.
3. Das Einvernehmen der Gemeinde für die wasserrechtliche Genehmigung aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet wird unter der Voraussetzung in Aussicht gestellt, dass von der unteren Wasserbehörde keine andere Weisung ergeht.
4. Das Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern oder einem naheliegenden offenen Gewässer zuzuleiten soweit dies mit vertretbarem Aufwand schadlos möglich ist.
5. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein entsprechendes Entwässerungsgesuch einzureichen
6. Mit der Gemeinde ist eine entsprechende Mehrkostenvereinbarung abzuschließen. Für den erstmaligen Anschluss an die öffentlichen Versorgungseinrichtungen werden Beiträge erhoben.

## **Sachverhalt**

Angefragt wurde, ob auf dem Grundstück Flst. Nr. 50, Amselweg in Oberndorf ein Wohngebäude errichtet werden kann. Geplant ist, ein einstöckiges Wohngebäude mit einem Satteldach und einer Grundfläche von ca. 12,00 m x 9,00 m. Es ist in leichter Bauweise, vorzugsweise Holz mit harter Bedachung angedacht. Ebenfalls vorgesehen ist die Errichtung eines Stellplatzes. Die Zuwegung zum Grundstück erfolgt über den zur Rudersberger Straße führenden Amselweg, Flst. Nr. 46. Im beigefügten Lageplan ist eine umlaufende Abstandsfläche von 2,50 m zur Grundstücksgrenze eingezeichnet. Ebenso ein für die Errichtung des Wohngebäudes erdachtes Baufenster.

Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Die baurechtliche Beurteilung richtet sich somit nach § 34 des Baugesetzbuches. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Im aktuell geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Grundstück als gemischte Baufläche dargestellt.

Nach § 57 der Landesbauordnung kann vor Einreichen des Bauantrags auf schriftlichen Antrag des Bauherrn ein schriftlicher Bescheid zu einzelnen Fragen des Vorhabens erteilt werden (Bauvorbescheid).

Folgende Einzelfragen wurden gestellt:

1. Für das Grundstück existiert kein Bebauungsplan. Ist die Errichtung eines Gebäudes auf dem Grundstück in oben genanntem Umfang grundsätzlich genehmigungsfähig bzw. zulässig?
2. Unter welchen Voraussetzungen könnte einem Antrag auf Baugenehmigung Erfolg in Aussicht gestellt werden?
3. Die schmalste gemessene Durchfahrtsbreite der auf Flurstück Nr. 46 befindlichen Zuwegung misst 2,14 m. Das Passieren mit einem Kraftfahrzeug wäre somit eventuell nur eingeschränkt möglich. Wie ist diese Einschränkung hinsichtlich der angestrebten Baugenehmigung zu bewerten?
4. Das Grundstück und das angedachte Baufenster liegen zu Teilen in der Überflutungsfläche HQ 100. Welche Maßnahmen wären im Falle einer Errichtung zu treffen?

## **Stellungnahme der Verwaltung**

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein. Das Einvernehmen der Gemeinde für das Bauvorhaben kann aus Sicht der Verwaltung in Aussicht gestellt werden, sofern die Zufahrt über das gemeindeeigene Grundstück Flst. Nr. 46 auf das Mindestmaß von 3,00 m aufgeweitet werden kann. Hierfür ist ein entsprechender Grunderwerb erforderlich. Eine entsprechende Zustimmungserklärung der berührten Grundstückseigentümer zum Verkauf der erforderlichen Fläche für die Aufweitung der öffentlichen Verkehrsfläche „Amselweg“, Flst. Nr. 46, ist durch die Bauherrschaft mit Einreichung eines möglichen Bauantrages vorzulegen.

Nach der Hochwassergefahrenkarte wird das Grundstück bei einem 100jährigen Hochwasser (HQ 100) teilweise überschwemmt. Mit dem geplanten Vorhaben wird Retentionsfläche in Anspruch genommen. Ein entsprechender Ausgleich ist zu schaffen und eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Das Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern oder einem naheliegenden offenen Gewässer zuzuleiten soweit dies mit vertretbarem Aufwand schadlos möglich ist.

Für das Vorhaben sind Kanal- und Wasseranschlüsse erforderlich. Die Wasserleitung (von WOBO28) würde sich auf eine Länge von 52 m belaufen. Aufgrund der Länge muss ein Schacht gesetzt werden. Eine entsprechende Mehrkostenvereinbarung mit der Gemeinde ist abzuschließen. Zudem werden für den erstmaligen Anschluss an die öffentlichen Versorgungseinrichtungen Beiträge erhoben.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein vollständiges Entwässerungsgesuch einzureichen.

Anlage/n:  
Lageplan