

Sitzungsvorlage Nr. 0473/2025

Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Vorberatung	Ortschaftsrat Steinenberg	12.03.2025	öffentlich
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	18.03.2025	öffentlich

Bauvoranfrage: Erstellung eines Einfamilienwohnhauses Flst. 184, Lenkstraße in Steinenberg

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Flst. 184, Lenkstraße in Steinenberg wird in Aussicht gestellt.
2. Im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens ist noch ein entsprechendes Entwässerungsgesuch einzureichen.

Sachverhalt

Angefragt wurde, ob auf dem Grundstück Flst. Nr. 184, Lenkstraße in Steinenberg, ein Einfamilienwohnhaus errichtet werden kann. Das bestehende Gebäude soll abgebrochen werden.

Das Einfamilienwohnhaus ist mit einer Grundfläche von ca. 13,60 m x ca. 12,00 m und 2 Vollgeschossen geplant. Es soll ein Satteldach mit einer Dachneigung von 40 Grad erhalten. Die Firsthöhe beträgt 11,00 m und die Traufhöhe 6,00 m. Erschlossen wird das Grundstück durch eine eingetragene Baulast über eine Zufahrt auf dem Flst. 184/1 von der Lenkstraße. Die Garage südlich des Neubaus (Flst. 185/2) ist im Eigentum der Bauherrin und bietet einen Stellplatz. Zwei weitere Stellplätze sind östlich der neuen Bebauung geplant. Mit dem Neubau werden die städtebaulichen Kanten der Umgebung aufgenommen.

Für das Grundstück gibt es keinen Bebauungsplan. Die baurechtliche Beurteilung richtet sich somit nach § 34 Baugesetzbuch (Umgebungsbebauung).

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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

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. Fügt sich das geplante Gebäude mit zwei Geschossen und Satteldach in die nähere Umgebung ein?
2. Ist die Abstandsfläche der Giebelseite des Neubaus auf der landwirtschaftlichen Nutzfläche (Flst. 182) zulässig?
3. Wird die geplante Erschließung über die bestehende Zufahrt als ausreichend angesehen?
4. Sind zusätzliche Maßnahmen für die Erschließung erforderlich?
5. Sind drei Stellplätze ausreichend?
6. Ist eine Dachneigung zwischen 30° und 45° zulässig?
7. Sind die angenommenen Trauf- und Firsthöhen zulässig?

Stellungnahme der Verwaltung

Von der Verwaltung können die Fragen wie folgt beantwortet werden:

1. Fügt sich das geplante Gebäude mit zwei Geschossen und Satteldach in die nähere Umgebung ein?

In der näheren Umgebung haben die Gebäude überwiegend zwei Vollgeschosse und Satteldächer.

2. Ist die Abstandsfläche der Giebelseite des Neubaus auf der landwirtschaftlichen Nutzfläche (Flst. 182) zulässig?

Ob die abweichende Bauweise zum Flst. 182 zugelassen werden kann wird vom Baurechtsamt geprüft.

3. Wird die geplante Erschließung über die bestehende Zufahrt als ausreichend angesehen?

Ja, die geplante Zufahrt wird aktuell auch als solche genutzt.

4. Sind zusätzliche Maßnahmen für die Erschließung erforderlich?

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist noch ein vollständiges Entwässerungsgesuch einzureichen.

5. Sind drei Stellplätze ausreichend?

Es ist der Neubau eines Einfamilienwohnhauses vorgesehen. Für eine Wohneinheit sind 3

Stellplätze ausreichend.

6. Ist eine Dachneigung zwischen 30° und 45° zulässig?

Die benachbarten Gebäude haben überwiegend eine Dachneigung von ca. 45 Grad.

Die vorgesehene Dachneigung von ca. 40 Grad fügt sich in die nähere Umgebung ein.

7. Sind die angenommenen Trauf- und Firsthöhen zulässig?

Die Firsthöhen der umliegenden Gebäude liegen zwischen ca. 10,00 m und ca. 12,00 m.

Die Traufhöhen der umliegenden Gebäude liegen zwischen ca. 5,20 m und ca. 5,50 m.

Vor diesem Hintergrund fügen sich die geplanten Trauf- und Firsthöhen in die nähere Umgebung ein.

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

Gegen die Errichtung des Wohnhauses bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken. Dies auch vor dem Hintergrund, dass durch den Bau des Einfamilienwohnhauses weniger Fläche in Anspruch genommen wird als bisher. Zum Vergleich: Das bestehende Gebäude hat eine Grundfläche von 14,98 m x 11,98 m.

Vor diesem Hintergrund kann aus Sicht der Verwaltung das Einvernehmen der Gemeinde für das geplante Vorhaben in Aussicht gestellt werden.

Anlage/n:

Lageplan und Bauzeichnungen