Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Eninger Straße 54/1 in 72555 Metzingen-Glems, Flurstück-Nr. 1534

Vorlagen-Nr.:

037/2016-ö-4.1

Az.:

Gremium:	Zweck:	Art:	Datum:
Ortschaftsrat Glems	Empfehlung	öffentlich	25.04.2016

Dezernat-Geschäftsbereich:	Fachbereich:	Sachbearbeiter:
II - Recht und Ordnung	Baurecht	Schneider, Joachim

Beschlussantrag:

Der Ortschaftsrat Glems empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch für den Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Eninger Straße 54/1 in Metzingen-Glems zu erteilen.

Ziel:

Erteilung einer Baugenehmigung und Bebauung einer Baulücke.

Auswirkungen auf

Finanzen	
Die Maßnahme/das Projekt hat finanzielle Auswirkungen:	ja ☐ (s. Anlage 0); nein ☒
Für die Maßnahme/das Projekt sind über- oder außerplanmäßige Ausgaben notwendig:	ja ☐, insgesamt Euro; nein ☐
Die Maßnahme/das Projekt ist eine Einzelmaßnahme: ☐; ist Teil einer Gesamtmaßnahme: ☐	
Die Umsetzung der Einzelmaßnahme/Gesamtmaßnahme ☐ belastet ☐ entlastet den städtischen Haushalt im Haushalts- und Finanzplanungszeitraum 2016 bis 2019 mit voraussichtlich insgesamt: **Euro** (falls es sich bei der Maßnahme um einen Teil der Gesamtmaßnahme handelt, sind hier die Kosten des Gesamtprojektes (Investitions-und Folgekosten) genannt (ev. Einnahmen sind berücksichtigt)	
Personal	**Kinder, Familie, Senioren**
Umwelt und Verkehr	**Wirtschaft und Tourismus**

Sachverhalt:

Das Baugrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und wird nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt.
Ein Bauvorhaben ist demnach 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.

Die schmale Baulücke in der Eninger Straße soll mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage bebaut werden. Das Gebäude an der talseitig starken Hanglage erhält ein Untergeschoss, ein Erd- und ein Ober- bzw. Dachgeschoss. Der Hauszugang soll auf halbem Geschoss zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss erfolgen.
Der Hauptbaukörper wird mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 35° ausgeführt, der Hauszugang und die Doppelgarage erhalten ein Flachdach

PLANUNGSRECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Art der baulichen Nutzung
Das Baugrundstück befindet sich nach den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes in der gemischten Baufläche (M). Wohngebäude sind hier allgemein zulässig.

Maß der baulichen Nutzung
GRZ / GFZ
Der Neubau weist eine Grundflächenzahl von 0,17 bzw. 0,24 (mit mitzurechnenden Anlagen) auf. Die Geschoßflächenzahl beträgt 0,34. Damit liegen die GRZ und GFZ weit unter den für Mischgebiete festgesetzten Obergrenzen (GRZ 0,6; GFZ 1,2).

Höhe baulicher Anlagen
Wie in der Straßenabwicklung ersichtlich, bleibt die Firsthöhe unter derer der beiden rechts und links angrenzenden Gebäude (circa 80 cm). Die ursprüngliche Planung sah hier noch eine Dachneigung von 25°. Bei einem Ortstermin mit Bauherrschaft, Architekt, Ortsvorsteher und Mitarbeitern des Fachbereiches Stadtplanung und Baurecht wurde den Antragstellern vermittelt, die steilere Dachneigung von 35° zugunsten des Ortsbildes auszuführen. Somit weicht der Neubau in seiner Höhe nicht mehr wesentlich von den unmittelbar angrenzenden Gebäuden ab.

Vollgeschosse
Entlang des Straßenzuges ist ein Mix zwischen I-geschossigen bis III-geschossigen Häusern vorhanden. Insofern fügt sich die geplante II-geschossige Bauweise in die Umgebung ein.

Bauweise
Wie in der unmittelbaren Umgebung vorhanden, wird der Neubau mit Einhaltung von Abstandsflächen in der offenen Bauweise errichtet.

Überbaubare Grundstücksfläche
Entlang der Durchgangsstraße ist eine Baulinie vom 17.11.1948 festgesetzt. An diese Linie müsste gebaut werden. Vergleichbar mit der vorhandenen Bebauung, die sich nicht an allen Stellen an dieser Baulinie orientiert, nimmt der Neubau keinen Bezug zu dieser Linie. Aus städtebaulicher Sicht kann unter Berücksichtigung des vorhandenen Grundstückszuschnittes und der damit eingeschränkten planerischen Möglichkeiten diese Abweichung zugelassen werden.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Abstandsflächen
Gemäß dem Abstandsflächenplan des Vermessungsbüros liegen die Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück.
Gemäß den Bauvorlagen und der Ost-Ansicht werden die maximal zulässigen Maße nach § 6 LBO für die privilegierte Grenzgarage eingehalten.

Stellplätze
Für die Wohneinheit stehen 2 Stellplätze in der Doppelgarage zur Verfügung.
Die Garage hält einen Stauraum von mindestens 5 m bis zur Straße ein.
Aufgrund des ausreichenden Innenmaßes der Garage von 5,83 m können 2 Fahrrad-Stellplätze dort wettergeschützt untergebracht werden.

Angrenzer-Anhörung
Zum Bauantrag wurden keine Nachbar-Einwendungen vorgebracht.

Zeitliche Umsetzung:

Erteilung einer Baugenehmigung und Baufreigabe nach der Zustimmung zum gemeindlichen Einvernehmen.

Anlagen:

Lageplan, Grundrisse, Schnitt, Ansichten
(insgesamt 7 Seiten)