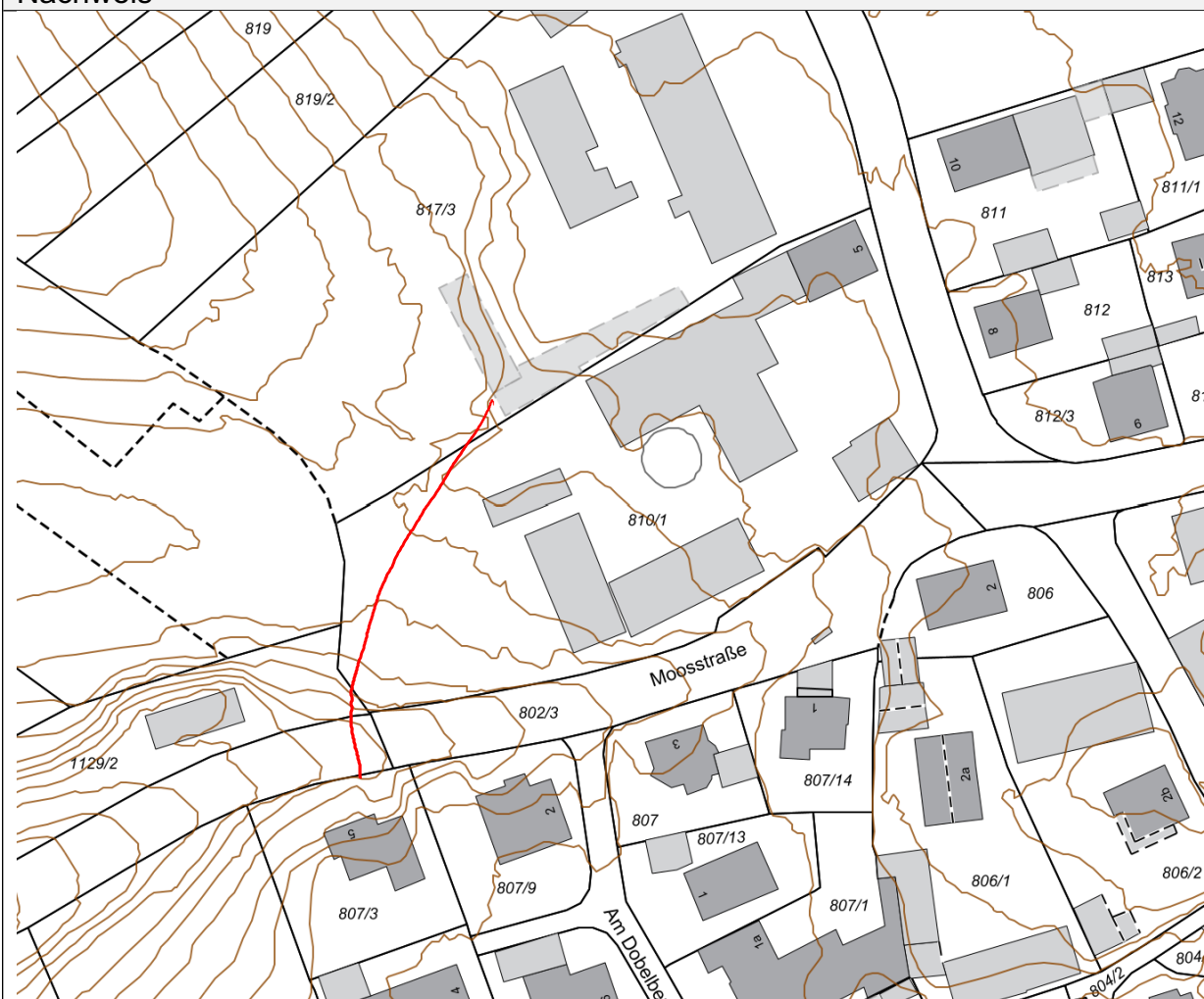


Bauturbo städtebauliche Stellungnahme § 246e BauGB

Gemarkung	Wulfertshausen
Flurnummer(n)	810/1
Vorhaben	zwei EFH oder zwei DH
Bauherr	

1. Verträglichkeit des Bauvorhabens für den Ortsrand / das Landschaftsbild	Erfüllt?	
	☒ ja	☐ nein
Begründung		
Das Vorhaben befindet sich am westlichen Ortsrand des Altortes von Wulfertshausen und im planungsrechtlichen Außenbereich. Die künftige Lage des Vorhabens, bezogen auf sein Umfeld, ist von besonderer Bedeutung, da der Ortsrand neu definiert wird. Auf eine Anordnung der Baukörper, die möglichst zu einer städtebaulichen Abrundung des Ortes auf der Flurnummer 810/1 führt, ist zu achten, s. rote Linie in nachfolgender Grafik. Das Grundstück ist im Bestand stark eingegrünt (direkt angrenzende Biotopflächen) und liegt topographisch auf einer Anhöhe. Die Fläche wurde bereits zu Auffüllungen mit Stützmauern dem natürlichen Hangverlauf weitgehend entzogen. Bei der Planung der Gebäude ist insbesondere auf die bestehenden Gehölze Rücksicht zu nehmen. Diese müssen erhalten bleiben (Biotop). Die umliegende Wohnbebauung weist eine durchgehende E+D-Typologie auf, die in vereinzelten Fällen aufgrund der Topographie mit zwei Vollgeschossen in Erscheinung tritt. Diese Geschossigkeit sollte auch bei der Neubauplanung berücksichtigt werden. Außerdem ist das Satteldach die prägende Dachform im Umfeld, weshalb auch bei der neu geplanten Bebauung dies Typologie gewählt werden sollte. Grundsätzlich kann dem Vorhaben zugestimmt werden, da es sich um eine verträgliche Entwicklung zur Wohnraumschaffung am Ortsrand handelt. Die notwendige Erschließung ist bereits vorhanden und auch städtebaulich erscheint eine sinnvolle Entwicklung der Fläche möglich. Die zahlreichen Anforderungen anderer Fachrecht sind entsprechend zu bearbeiten (Starkregen, Naturschutz, Denkmalschutz, usw.)		

Nachweis



2. Grundsätze einer sinnvollen Siedlungsplanung bleiben beachtet	Erfüllt?	
	☒ ja	☐ nein
Begründung		
Der Antragsteller macht noch keine genaueren Angaben über sein Bauvorhaben oder die Lage der Gebäude im Grundstück.		
Die Erschließung sollte aufgrund der Topographie von Osten, gegenüber der Einmündung der Straße Am Dobelberg erfolgen.		

Nachweis



32R, Stadtbaumeisterin, 17.08.26