

Sitzungsvorlage Nr. 1129/2016



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Anhörung	Ortschaftsrat Steinenberg	15.06.2016	öffentlich
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	21.06.2016	öffentlich

Veränderte Geländeausführung mit Stützmauer, Tannbachstraße 12/2 in Steinenberg

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen der Gemeinde für eine veränderte Geländeausführung mit Stützmauer auf dem Grundstück Tannbachstraße 12/2 wird nicht hergestellt.

Das Einvernehmen kann in Aussicht gestellt werden, sofern mit der Stützmauer mindestens ein Abstand von 0,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird. Außerdem ist mit der Stützmauer eine Höhe von max. 1,20 m und im Bereich der Terrasse eine Höhe von max. 1,50 m einzuhalten und die Höhe der Geländeänderung hat sich an den Nachbargrundstücken zu orientieren.

Sachverhalt

Bei einer Baukontrolle wurde festgestellt, dass entlang der Grundstücksgrenze eine Stützmauer mit einer Länge von 32 m errichtet wurde. Das Bauwerk verläuft entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und entspricht nicht den genehmigten Planunterlagen. Die Höhe der einzelnen Betonfertigteile beläuft sich bis auf 2,15 m.

Zur veränderten Ausführung und zur weiteren Planung wird im Bauantrag ausgeführt:

„Gemäß der Baugenehmigung wurde von der Gemeinde Rudersberg auf Grund des fehlenden Regenwasseranschlusses (bedingt durch die Nichtnutzung des auf dem Gelände vorhandenen Trennsystems durch die fehlende Baulast) als Auflage der Einbau einer Retentionszisterne gefordert.

Das Gebäude ist nach vorne zur Tannbachstraße um 0,80 m höher als das Straßenniveau der Tannbachstraße. Dadurch ergibt sich, dass der hintere Teil des Gebäudes im Bereich der Terrasse ca. 1,60 m über dem Straßenniveau der Stichstraße (Privatstraße) befindet, da die Stichstraße in Richtung Wendepalte abschüssig ist.

Das Gebäude ist laut Vermessung zwischen 1,13 m und 1,17 m von der Stichstraße entfernt. An der schmalsten Stelle im Bereich der Kurve sogar lediglich 0,80 m. Zur Sicherung des Geländes zur Stichstraße hin wurde deshalb eine Stützmauer bis 2,10 m Höhe errichtet, da eine normale Abböschung von 45 Grad nicht zu realisieren ist und um der Verkehrssicherungspflicht nachzukommen. Des Weiteren ist im vorderen Teil des Geländes ein weiterer Pkw-Stellplatz inklusive Abstellmöglichkeit der Mülltonnen geplant.

Zusätzlich ist geplant, das Gelände im hinteren Teil des Grundstückes (Westseite) anzuschütten, um so ein einigermaßen ebenes Gelände zu erhalten und dieses auch nutzen zu können. Das angeschüttete Nachbargelände (Tannbachstraße 12/1) ist im unteren Bereich ca. 1 m über dem Niveau der Stichstraße. Als Geländeabschluss zum Grundstück Tannbachstraße 14 ist im unteren Bereich des Geländes deshalb eine Pflanzschalenböschung von ca. 1,60 m bis 1,70 m geplant. Das Gleiche gilt zum Gelände Tannbachstraße 12/1 hin. Hier dürfte die Pflanzböschung bei ca. 0,90 m über deren Niveau liegen. Das restliche Gelände muss an die Pflanzböschung bzw. die Stützmauer angeglichen werden.

Die Maßnahme dient dazu

1. die geforderte Zisterne vernünftig in das Gelände zu integrieren,
2. den Keller durch das angeschüttete Erdreich energetisch keinem Wärmeverlust trotz Dämmung auszusetzen und
3. dem Einfügen in die restliche Bebauung.“

Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Die baurechtliche Beurteilung richtet sich nach § 34 des Baugesetzbuches (Umgebungsbebauung).

Stellungnahme der Verwaltung

Die ausgeführten und geplanten Maßnahmen fügen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung nicht in die Umgebung ein. Das Einvernehmen der Gemeinde für eine veränderte Geländeausführung mit Stützmauer sollte deshalb nur hergestellt werden, sofern sich die Höhe der Geländeänderung an den Nachbargrundstücken orientiert und mit der Stützmauer mindestens ein Abstand von 0,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche sowie mit der Stützmauer eine Höhe von max. 1,20 m und im Bereich der Terrasse eine Höhe von max. 1,50 m eingehalten wird.

Anlage/n:

1 Lageplan, 2 Ansichten