

Sitzungsvorlage Nr. 1184/2016



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	13.09.2016	öffentlich

Erweiterung Ein- zu Zweifamilienwohnhaus, Neubau Garage, Anlegung Stellplatz, Jungholzweg 11 in Rudersberg

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für die Baumaßnahme „Erweiterung Ein- zu Zweifamilienhaus, Neubau Garage, Anlegung Stellplatz, auf dem Grundstück Jungholzweg 11 wird hergestellt, wenn kein weiteres Vollgeschoss entsteht.
2. In der Nähe der Grundstücksgrenze ist ein Kontrollschacht zu setzen.

Sachverhalt

Der Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt hat sich in öffentlicher Sitzung am 16. September 2014, Vorlage Nr. 661/2014, mit der Bauvoranfrage „Erweiterung Ein- zu Zweifamilienwohnhaus, Neubau Garage“ auf dem Grundstück Jungholzweg 11 befasst und das Einvernehmen der Gemeinde für die baulichen Veränderungen an dem Wohnhaus in Aussicht gestellt, wenn kein weiteres Vollgeschoss entsteht.

Inzwischen ist der Bauantrag eingegangen. Beabsichtigt ist, das bestehende Einfamilienhaus zu einem Zweifamilienhaus umzubauen. Des Weiteren ist auf der Westseite des Gebäudes eine Doppelgarage und zwischen der bestehenden Garage auf der Ostseite und dem Wohnhaus ein Stellplatz vorgesehen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Jungholzweg – Am Burren“ aus dem Jahr 1968. Im Bebauungsplan sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt. Planungs- und bauordnungsrechtlich sind für die Beurteilung des Bauvorhabens folgende Festsetzungen relevant:

Planungsrechtliche Festsetzungen:

- Grundflächenzahl: 0,4
- Geschossflächenzahl: 0,4

- Maß der baulichen Nutzung: 1 Vollgeschoss
- Garagen und Stellplätze sind innerhalb der Bauflächen unterzubringen
- Dachaufbauten bis zu zwei Dritteln der Dachlänge sind erst ab 35 Grad Dachneigung zugelassen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

- Dachform: Satteldächer mit einer Dachneigung von ca. 35 Grad
- Ausnahmsweise können Dachvorsprünge, Balkone, Terrassen und kleinere Mauervorsprünge bis zu einer Ausladung von maximal 1 m in der nicht überbaubaren Fläche zugelassen werden.

Nach den eingereichten Bauvorlagen wird nur noch die Geschossflächenzahl um 3 m² und nicht mehr die Grundflächenzahl überschritten. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit 1 angegeben. Die Doppelgarage wird innerhalb vom Baufenster errichtet. Nur der auf dem Grundriss ausgewiesene Stellplatz befindet sich in unüberbaubarer Fläche. Das Satteldach hat eine Dachneigung von 35 Grad und die beiden Gauben von je 15 Grad. Mit der Terrasse auf der Südseite wird die ausnahmsweise zugelassene Ausladung von maximal 1 m in der nicht überbaubaren Fläche nicht überschritten. Gegenüber der Bauvoranfrage ist nur noch eine Befreiung von den entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplans für den Stellplatz sowie für die geringfügige Überschreitung der Geschossflächenzahl erforderlich.

Der bestehende Kanalanschluss wird weiterverwendet.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein. Im Dachgeschoss darf jedoch kein zweites Vollgeschoss entstehen und in der Nähe der Grundstücksgrenze ist ein Kontrollschacht zu setzen. Belange der Gemeinde werden dann nicht berührt. Die Erschließung ist gesichert.

Anlage/n:

1 Lageplan, 1 Grundriss, 1 Schnitt, 2 Ansichten