

Sitzungsvorlage Nr. 0286/2012



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	15.01.2013	öffentlich

Aufstockung Wohn- und Geschäftshaus, Anbau Balkon, Erstellung Carport, Rudersberger Straße 21 in Oberndorf

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde zur Aufstockung des Wohn- und Geschäftshauses, Anbau Balkon, Erstellung Carport, Rudersberger Straße 21 wird unter der Voraussetzung erteilt, dass die festgeschriebene Höchstgrenze von zwei Vollgeschossen eingehalten wird.
2. Soweit technisch möglich, ist das Niederschlagswasser entweder auf dem Grundstück durch gezielte Einleitung bzw. diffuse Versickerung oder durch Einleitung in den Vorfluter schadlos zu beseitigen. Eine Einleitung in die Kanalisation und damit in die Kläranlage sollte vermieden werden.

Sachverhalt

Der Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt hat sich in öffentlicher Sitzung am 17. Juli 2012 (Vorlage Nr. 153/2012) bereits mit dem Bauvorhaben befasst und das Einvernehmen der Gemeinde wegen dem beantragten Pultdach nicht erteilt. Inzwischen wurden geänderte Bauvorlagen eingereicht.

Beabsichtigt ist, das bisherige Flachdachgebäude aufzustocken und mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 20 Grad zu versehen. Des Weiteren sind Balkone auf der Nord- und Südseite geplant. Im Bereich der Rudersberger Straße soll ein Carport für drei Stellplätze mit extensiver Begrünung errichtet werden. Im Untergeschoss ist ein Büro, Lagerflächen für Material und ein Musterraum zur Bemusterung von Parkettböden etc. vorgesehen. Im Erd- und Obergeschoss ist jeweils eine Wohnung geplant.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Weiler“ aus dem Jahr 1968.

Im Bebauungsplan ist bei den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen festgeschrieben:

Ziffer 1:
Allgemeines Wohngebiet

Ziffer 2:
Zwei Vollgeschosse

Ziffer 4:
Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 der Baunutzungsverordnung sind, soweit nicht besonders ausgewiesen, innerhalb der Bauflächen unterzubringen.

Ziffer 6:
Dachausbauten bis zu zwei Dritteln der Dachlänge und Kniestöcke bis 0,40 m Höhe sind nur auf Flurstück 60/2 zugelassen.

Ziffer 8: Dachform
Wohnhäuser: Satteldächer, 20 bis 28 Grad Dachneigung
Garagen und Nebengebäude: Pultdach, 8 Grad Neigung

Ziffer 11:
Ausnahmsweise können Dachvorsprünge, Balkone, Terrassen und kleinere Mauervorsprünge bis zu einer Ausladung von maximal 1,20 m in der nicht überbaubaren Fläche zugelassen werden.

Auf der Nord- und Südseite werden die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen durch den Carport und die Balkone überschritten.

Nach § 31 des Baugesetzbuches kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Wohn- und Geschäftshaus fügt sich städtebaulich ein. Die im Bebauungsplan festgeschriebene Höchstgrenze von zwei Vollgeschossen sollte eingehalten werden.

Eine Befreiung von der unüberbaubaren Grundstücksfläche für die Errichtung des 8,21 m langen Carports an der Rudersberger Straße wurde bereits in der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Verkehr und Umwelt am 17. Juli 2012 in Aussicht gestellt. Der Geschäftsbereich Verkehr bzw. der Straßenbulasträger sollte aufgrund des Abstands zur Rudersberger Straße gehört werden.

Nach § 4 der Baunutzungsverordnung können ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im allgemeinen Wohngebiet zugelassen werden. Die erforderlichen Stellplätze müssen nachgewiesen werden.

Soweit technisch möglich, ist das Niederschlagswasser entweder auf dem Grundstück durch gezielte Einleitung bzw. diffuse Versickerung oder durch Einleitung in den Vorfluter schadlos

zu beseitigen. Eine Einleitung in die Kanalisation und damit in die Kläranlage sollte vermieden werden.

Anlage/n:
1 Lageplan, 1 Schnitt, 4 Ansichten