

Sitzungsvorlage Nr. 1585/2018



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	26.06.2018	öffentlich

**Neubau Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohneinheiten und Garagendeck,
Steinhaldenweg 34/1 in Rudersberg**

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für die Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten und Garagendeck auf dem Grundstück Steinhaldenweg 34/1 wird hergestellt.
2. Soweit technisch möglich, ist das Niederschlagswasser entweder über eine Retentionszisterne oder durch gezielte Einleitung bzw. diffuse Versickerung schadlos zu beseitigen. Eine Einleitung in die Kanalisation und damit in die Kläranlage sollte vermieden werden.
3. Wegen den notwendigen Kanal- und Wasseranschlüssen ist eine Mehrkostenvereinbarung mit der Gemeinde abzuschließen. Zur Beurteilung der Erschließung sind zusätzliche Unterlagen (Nachweis der zu erwartenden Regen- und Abwassermenge, Nachweis der Leistungsfähigkeit der Abwasserleitungen) einzureichen.

Sachverhalt

Geplant ist, auf dem Grundstück Steinhaldenweg 34/1, Flst. Nr. 682/1 ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten und Garagendeck zu errichten. Das Wohngebäude ist 17,99 m lang und 11,61 m breit. Das Dach hat eine Neigung von 22 Grad. Talseitig hat das Gebäude eine Traufhöhe von 8,49 m und bergseitig eine Höhe von 6,47 m.

An der Südost- und Südwestseite befinden sich jeweils 3 Balkone. Im Erd- und Obergeschoss haben die Balkone eine Größe von jeweils 4,38 qm und im Dachgeschoss von 2,19 qm. Im Erd-, Ober- und Dachgeschoss befinden sich jeweils 2 Wohneinheiten. Im Untergeschoss befindet sich das Garagendeck mit Kellerräumen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Änderung und Erweiterung Holzplatz“ aus dem Jahr 1977. Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen festgelegt. Die Traufhöhe ist talseitig mit 6,50 m und bergseitig mit 3,50 m festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt I und IU.

Durch die geplante Errichtung des Mehrfamilienhauses wird auf der Süd- und Ostseite unüberbaubare Grundstücksfläche in Anspruch genommen. Die Traufhöhe wird talseitig um 1,99 m und bergseitig um 2,97 m überschritten. Des Weiteren besteht eine Abweichung von der Geschossflächenzahl.

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind deshalb erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung

Wegen der Inanspruchnahme von nicht überbaubarer Grundstücksfläche sowie wegen der Abweichungen von der Traufhöhe und Geschossflächenzahl bestehen keine städtebaulichen Bedenken. Belange der Gemeinde sind nicht berührt. Insbesondere wurden für die Errichtung des Nachbargebäudes Steinhaldenweg 34 im Jahr 2003 wegen der Inanspruchnahme unüberbaubarer Grundstücksfläche und der Abweichung von der Geschossflächenzahl I und IU bereits Befreiungen erteilt sowie eine Ausnahme wegen der Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe gewährt.

Soweit technisch möglich, ist das Niederschlagswasser entweder über eine Retentionszisterne oder durch gezielte Einleitung bzw. diffuse Versickerung schadlos zu beseitigen. Eine Einleitung in die Kanalisation und damit in die Kläranlage sollte vermieden werden.

Wegen den notwendigen Kanal- und Wasseranschlüssen ist eine Mehrkostenvereinbarung mit der Gemeinde abzuschließen. Zur Beurteilung der Erschließung sind zusätzliche Unterlagen (Nachweis der zu erwartenden Regen- und Abwassermenge, Nachweis der Leistungsfähigkeit der Abwasserleitungen) einzureichen.

Anlage/n:
1 Lageplan, 4 Ansichten