

Sitzungsvorlage Nr. 0316/2013



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	12.03.2013	öffentlich

Neubau Einfamilienhaus mit Doppelgarage, Schellingstraße 7 in Rudersberg

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für die Überschreitungen der Traufhöhe und der Baugrenze mit dem Haus und der Doppelgarage wird gemäß § 36 Absatz 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 31 Absatz 2 des Baugesetzbuches erteilt.
2. Die Gemeinde hat gegen die beantragten Aufschüttungen und Abgrabungen nach § 56 der Landesbauordnung keine Bedenken.
3. Aufschüttungen sind nur maximal bis zu der im Bauantrag festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) möglich.

Sachverhalt

Die Bauvorlagen für das Einfamilienhaus mit Doppelgarage wurden im Kenntnissgabeverfahren eingereicht. Für den fraglichen Bereich gilt der Bebauungsplan „Änderung Kelter- / Schellingstraße“ aus dem Jahr 2010.

Es wurde folgender Antrag auf Abweichung / Ausnahme / Befreiung gestellt:

- Traufhöhe
Für eine bessere Nutzbarkeit des Dachgeschosses bitten wir, die Überschreitung der Traufhöhe zuzulassen
- Überschreitung der Baugrenze mit Haus und Garage
Um den Bau einer Doppelgarage zu ermöglichen, bitten wir der Überschreitung zuzustimmen.

- Aufschüttungen und Abgrabungen
Wir bitten, die Aufschüttungen und Abgrabungen für eine bessere Nutzung des Grundstücks zuzulassen.

Im Bebauungsplan wird unter den Ziffern 1.3 a und 1.7 bei den planungsrechtlichen Festsetzungen und bei Ziffer 2.3 bei den örtlichen Bauvorschriften ausgeführt:

Ziffer 1.3 a Höhenlage baulicher Anlagen bei Satteldach

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), der Traufhöhe (TH = Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut) sowie der Firsthöhe (FH = Schnittpunkt der Dachhautoberkanten), jeweils in Normalnullhöhe, nach oben begrenzt.

- Festsetzung laut Bebauungsplan für das Grundstück Schellingstraße 7:
FH = 298,2 (8m), TH = 294,7 (4,50m) bezogen auf die EFH = 290,2
- Beantragt:
FH = 297,196 (ca. 7,20m), TH = 294,618 (ca. 4,62 m) bezogen auf die vom Planer festgelegte EFH = 290,00

→ Die maximal zulässige Normalnullhöhe der Firsthöhe von 298,2 sowie der zulässigen Traufhöhe von 294,70, werden durch die geringfügige Befreiung von der Traufhöhe um 0,12 m nicht überschritten, auch da die EFH um 0,20m abgesenkt wird.

Ziffer 1.7 Überbaubare Grundstücksfläche

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
2. Ausnahmen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO
Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 1,50 m überschritten werden. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann gemäß § 31 Absatz 2 des Baugesetzbuches 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.

→ Um den Bau einer üblichen Doppelgarage zu ermöglichen, ist die Überschreitung der Baugrenze erforderlich und städtebaulich vertretbar.

Ziffer 2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis 0,50 m zugelassen, in begründeten Fällen sind Ausnahmen nach § 56 Absatz 3 der Landesbauordnung möglich.

An den Grundstücksgrenzen muss das Gelände angeglichen werden.

Hinweis: Geländeänderungen müssen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen dargestellt werden.

→ Bei dem Bauvorhaben Friedrich-Ebert-Straße 44/2 wurde in öffentlicher Sitzung am 13. September 2011 hiervon ebenfalls befreit, jedoch der Grundsatzbeschluss gefasst: Aufschüttungen sind nur maximal bis zu der im Bauantrag festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) möglich.

Über Befreiungen nach § 56 der Landesbauordnung hat das Landratsamt zu entscheiden.
Die Gemeinde kann eine Stellungnahme abgeben.

Stellungnahme der Verwaltung

Von den eingereichten Befreiungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und sie sind städtebaulich vertretbar.

Des Weiteren wurden bereits Befreiungen bei Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Änderung Kelter- / Schellingstraße“ gewährt.

Belange der Gemeinde werden nicht berührt. Die Erschließung ist gesichert. Der Bau einer Zisterne ist vorgesehen.

Anlage/n:

1 Lageplan, 1 Schnitt, 4 Ansichten