

Sitzungsvorlage Nr. 1692/2018



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	13.11.2018	öffentlich

Neubau eines 5-Familienwohnhauses, Dahlienweg 1 in Rudersberg

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 des Baugesetzbuches sowie nach § 145 Absatz 1 des Baugesetzbuches (Sanierungsrechtliche Genehmigung) für den Neubau eines 5-Familienwohnhauses, Dahlienweg 1, Flst. Nr. 24 und 24/1 wird hergestellt.
2. Zur abschließenden Beurteilung der Erschließung sind zusätzliche Unterlagen (Abwassergesuch mit Schmutz- und Regenwasseranfall nach EN 12056-2 und Anlage 2 DIN 196-100) einzureichen.

Sachverhalt

Geplant ist, auf dem Grundstück Dahlienweg, Flst. Nr. 24 und 24/1 ein 5-Familienwohnhaus mit Tiefgarage zu errichten. Das Wohngebäude ist auf der Südseite 16 m lang und auf der Westseite 15,90 m breit. Auf der Ostseite ist es 10,90 m breit und auf der Nordseite 7,50 m und zurückgesetzt nochmals 7,96 m lang. Im zurückgesetzten Bereich der Nordseite kommt noch ein 2,15 x 2,37 m großer Aufzugsschacht hinzu.

Im Erd- und Obergeschoss befinden sich jeweils 2 Wohneinheiten. Im Dachgeschoss ist eine Wohneinheit geplant. Auf der Südseite sind im Erdgeschoss zwei Terrassen, im Obergeschoss 2 Balkone und im Dachgeschoss ein Balkon vorgesehen.

Das Gebäude erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 26 Grad. Auf der Ost- und Westseite sind jeweils Dachgauben mit einer Länge von ca. 6,80 m geplant. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) liegt bei 281,70 üNN. Die Firsthöhe beträgt 10,00 m und die Traufhöhe 6,27 m.

Geplant sind des Weiteren im Untergeschoss neben Kellerräumen eine 88,06 qm große Tiefgarage sowie auf der Ostseite des Gebäudes vier Stellplätze. An der westlichen Grundstücksgrenze ist außerdem eine 7,02 m lange Garage mit Zufahrt vorgesehen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alte Gasse – 1. Änderung“ aus dem Jahr 2016. Die zulässige Zahl der Wohnung pro Einzelhaus ist auf 2 Wohnungen begrenzt. Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen festgelegt. Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 1,50 m überschritten werden. Mit Terrassen dürfen die festgesetzten Baugrenzen überschritten werden. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindesten 2 m betragen. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Offene Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Als Dachform sind Sattel- und Pultdächer zugelassen. Die Dachneigung ist bei Satteldächern zwischen 20 und 40 Grad festgesetzt. Für Garagen sind begrünte Flachdächer festgelegt. Die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) liegt bei 281,50 üNN. Die maximale Traufhöhe liegt bei 290,00 üNN und die Firsthöhe bei maximal 291,50 üNN.

Durch den Aufzugsschacht auf der Nordseite des geplanten Gebäudes sowie durch die Garage auf der Westseite werden die festgelegten Baugrenzen überschritten. Des Weiteren bestehen Überschreitungen bei den Balkonen auf der Südseite des Gebäudes sowie bei der zulässigen Zahl der Wohnungen pro Einzelhaus. Die zulässige Firsthöhe von 10,00 m wird insgesamt eingehalten. Da jedoch die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe von max. 291,50 mit 291,70 üNN überschritten wird, liegt damit verbunden eine geringe Überschreitung der maximalen Firsthöhe von 0,20 m vor.

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind deshalb erforderlich.

Das Grundstück Dahlienweg (Flst. Nr. 24 und 24/1) liegt im Sanierungsgebiet „Ortskern IV“ in Rudersberg. Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde die in § 14 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) bezeichneten Vorhaben. Dies sind alle Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben (§ 29 BauGB).

Stellungnahme der Verwaltung

Der Bebauungsplan wurde auf Wunsch der damaligen Grundstückseigentümer angepasst. Zwischenzeitlich erfolgte ein Wechsel und die Planung wurde geändert. Die Schaffung von Wohnraum durch die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses im Ortskern wird begrüßt. Wegen der im Sachverhalt geschilderten Überschreitungen bestehen keine städtebaulichen Bedenken. Belange der Gemeinde sind nicht berührt.

Eine sanierungsrechtliche Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde (§ 145 Abs. 2 BauGB).

Durch den Neubau des Mehrfamilienwohnhauses wird weder die Durchführung der Sanierung unmöglich gemacht noch wesentlich erschwert noch würde es den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen.

Zur abschließenden Beurteilung der Erschließung sind zusätzliche Unterlagen (Abwassergesuch mit Schmutz- und Regenwasseranfall nach EN 12056-2 und Anlage 2 DIN 196-100) einzureichen.

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