

Sitzungsvorlage Nr. 0314/2013



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

Neubau Einfamilienhaus mit Tiefgarage, Höhenweg 10 in Rudersberg

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für das Einfamilienhaus mit Tiefgarage auf dem Grundstück Höhenweg 10 wird hergestellt, sofern kein weiteres Vollgeschoss entsteht.
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

Vorgesehen ist, das Einfamilienhaus mit Garage auf dem Grundstück Höhenweg 10 abzubauen und dafür ein neues Einfamilienhaus mit Tiefgarage zu errichten.

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:

- Maß der baulichen Nutzung: 1 Vollgeschoss
- Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind, soweit nicht besonders ausgewiesen, 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 20 bis 25 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 der dem Baugesuch beigelegten Detailberechnung zur Geschossfläche entsteht im Obergeschoss kein weiteres Vollgeschoss. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit 1 angegeben.

Die Baugrenzen werden mit der erdüberdeckten Tiefgarage und mit dem Wohnhaus geringfügig auf der Südostseite im Bereich der Terrasse im Erdgeschoss und auf der Nordwestseite mit dem Treppenhauseanbau überschritten.

Der Treppenhauseanbau, der in das Dach (Dachneigung 20 Grad) hineinragt, erhält ein Flachdach. Die Anbauten auf der Südost- und Südwestseite dienen dem Obergeschoss als Terrassen.

Stellungnahme der Verwaltung

Um geänderten Bauwünschen gerecht werden zu können, wurden Teile des Bebauungsplans „Jungholzweg – Am Burren“ durch die Bebauungspläne „Jungholzweg – Am Burren 1. Änderung“ und „Jungholzweg – Am Burren 2. Änderung“ ersetzt. Das Ermessen bei der Entscheidung über entgegenstehende Festsetzungen des Bebauungsplans „Jungholzweg – Am Burren“ sollte daher großzügig ausgelegt werden, sofern die Zahl der Vollgeschosse eingehalten wird.

Die Inanspruchnahme von nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist städtebaulich vertretbar. Der Treppenhauseanbau mit Flachdach fügt sich gestalterisch ein. Belange der Gemeinde werden nicht berührt. Die Erschließung ist gesichert. Der Bau einer Zisterne ist vorgesehen.

Anlage/n:

1 Lageplan, 1 Schnitt, 4 Ansichten