

Sitzungsvorlage Nr. 1909/2019



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	17.09.2019	öffentlich

Neubau Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, 3 Stellplätzen und überdachter Fahrradstellplatz, Jungholzweg 11 in Rudersberg

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, drei Stellplätzen sowie überdachtem Fahrradstellplatz wird hergestellt.
2. Die erforderliche Anzahl von 4 Stellplätzen ist nachzuweisen.
3. Zur abschließenden Beurteilung der Erschließung sind noch weitere Unterlagen einzureichen.

Sachverhalt

Auf dem Grundstück Jungholzweg 11, Flst. Nr. 504/6 in Rudersberg ist der Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung beabsichtigt. Des Weiteren sollten drei Stellplätze sowie ein überdachter Fahrradstellplatz errichtet werden.

Das Wohngebäude ist mit einer Größe von 14,57 m x 10,95 m geplant. Es erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 35 Grad. Die Firsthöhe beträgt 7,81 m und die Traufhöhe 3,98 m. Terrassen sind im südöstlichen Bereich mit einer Größe von ca. 7 m x 2 m sowie im westlichen Bereich mit einer Größe von ca. 3 m x 2,50 m geplant. Ein Stellplatz ist an der nordwestlichen Grundstücksgrenze mit einer Größe von ca. 3 m x 4,50 m vorgesehen. Die beiden weiteren Stellplätze befinden sich an der östlichen Grundstücksgrenze mit einer Größe von insgesamt ca. 12 m x 3 m. Im Anschluss an diese beiden Stellplätze ist ein überdachter Fahrradstellplatz mit einer Grundfläche von ca. 3 m x 2,50 m und einer Höhe von 2,50 m vorgesehen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Jungholzweg – Am Burren“ aus dem Jahr 1968. Im Bebauungsplan sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch

Baugrenzen bestimmt. Planungsrechtlich und bauordnungsrechtlich sind für die Beurteilung des Bauvorhabens folgende Festsetzungen relevant:

Planungsrechtliche Festsetzungen:

- Grundflächenzahl: 0,4
- Geschossflächenzahl: 0,4
- Maß der baulichen Nutzung: 1 Vollgeschoss
- Garagen und Stellplätze sind innerhalb der Bauflächen unterzubringen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

- Ausnahmsweise können Dachvorsprünge, Balkone, Terrassen und kleinere Mauer- vorsprünge bis zu einer Ausladung von maximal 1 m in der nicht überbaubaren Fläche zugelassen werden.

Nach den eingereichten Bauvorlagen beträgt die geplante Geschossfläche insgesamt 289,38 m². Die geplante Geschossflächenzahl weist somit eine Größe von 0,526 statt der zulässigen 0,40 auf. Der Stellplatz im nordwestlichen Bereich befindet sich auf unüberbaubarer Fläche sowie auch ein Teil der an der östlichen Grundstücksgrenze geplanten Stellplätze. Mit den Dachvorsprüngen wird die Baugrenze im nördlichen Bereich um 0,75 m überschritten sowie im südlichen Bereich mit der Terrasse um 1 m. Die ausnahmsweise zugelassene Ausladung von maximal einem Meter wird damit jeweils eingehalten.

Für die Überschreitung bei der Geschossflächenzahl sowie für die Inanspruchnahme von unüberbaubarer Fläche für die Stellplätze ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Inanspruchnahme von unüberbaubarer Fläche für die Stellplätze sind städtebaulich vertretbar. Auch die Abweichung bezüglich der Geschossfläche ist aus Sicht der Verwaltung vertretbar, da die Grundflächenzahl eingehalten wird und das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist.

Da die Wohnfläche mehr als 70 qm sowie bei der Einliegerwohnung mehr als 40 qm beträgt, sind gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde insgesamt 4 Stellplätze erforderlich. Geplant sind nach den eingereichten Bauvorlagen jedoch nur 3 Stellplätze. Ein vierter Stellplatz ist daher nachzuweisen.

Zur abschließenden Beurteilung der Erschließung sind noch weitere Unterlagen (Höhen- und Gefälleangaben, Dimension der Abwasseranschlussleitung vom Kontrollschacht an den öffentlichen Abwasserkanal, Nachweis ausreichende Dimensionierung der Anschlussleitung gemäß DIN 1986-100) einzureichen.

Anlage/n:

1 Lageplan, 1 Schnitt, 4 Ansichten