

**Sitzungsvorlage Nr. 0359/2013**



<b>Federführendes Amt:</b>	Bauamt		
<b>Behandlung</b>	<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	18.06.2013	öffentlich

**Wohnhausan- und -umbau, Wielandstraße 13 in Rudersberg**

**Beschlussvorschlag**

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für den beantragten Wohnhausan- und -umbau für die Doppelhaushälfte Wielandstraße 13 wird in dem beantragten Umfang nicht erteilt.
2. Das Einvernehmen der Gemeinde für den geplanten Anbau ohne das Büro im Untergeschoss wird in Aussicht gestellt. Die Terrasse im Erdgeschoss ist in der ursprünglichen Form und Größe beizubehalten.

Mit der Dachgaube im Nordosten ist analog zu der geplanten Dachgaube im Südwesten ein Grenzabstand zum Gebäude Wielandstraße 15 von mindestens 1,25 m einzuhalten.

3. 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**

Die bestehende Garage auf der Nordostseite des Doppelhauses Wielandstraße 13 rutscht ab. Sie soll deshalb durch eine neue Garage ersetzt werden, die in einen Wohnhausanbau integriert ist.

Der beantragte Anbau mit Pultdach ist 11,115 m lang und im Süden ohne die Außentreppe, die vom Untergeschoss auf die Terrasse im Erdgeschoss führt, 6,12 m breit. Im Untergeschoss sind ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eine Terrasse ausgewiesen. Darüber befindet sich die Garage (27,15 m<sup>2</sup>) mit anschließender Erdgeschoss Terrasse (30,13 m<sup>2</sup>). Über der Garage ist im Obergeschoss ein 19,46 m<sup>2</sup> großes Kinderzimmer vorgesehen.

Des Weiteren sind zwei Flachdachgauben geplant. Die Gaube auf der Südseite des bestehenden Wohnhauses ist 4,20 m lang. Die Gaube auf der Nordseite ist 8,165 m lang und umfasst die gesamte Dachlänge der Doppelhaushälfte und einen Teil des Wohnhausanbaus.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Abrundung Halde-Dommele-Sauäcker“. In dem ausgewiesenen Baufenster ist ein eineinhalbgeschossiges Einzel- oder Doppelhaus mit einer Dachneigung von 22 bis 28 Grad möglich. Dachaufbauten sind nicht zugelassen. Umgrenzt wird das Plangebiet von Pflanzgebotfläche. Gebaut wurde ein Doppelhaus (Wielandstraße 13 und 15).

Der Wohnhausanbau von der Doppelhaushälfte Wielandstraße 13 ist in nicht überbaubarer Grundstücksfläche und zum Teil in der ausgewiesenen Pflanzgebotfläche vorgesehen. Die Garage (ca. 21 m<sup>2</sup>) steht bereits in unüberbaubarer Fläche. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans wurde hierfür im Jahr 1996 erteilt.

An zwei Stellen überschreitet der Anbau geringfügig die Grundstücksgrenze. Bei der Gemeinde wurde bereits angefragt, ob Grundstücksfläche erworben werden kann.

Des Weiteren werden die Gebäudehöhen um rund 2 m überschritten. In Ziffer B1 des Bebauungsplans wird zu den Gebäudehöhen ausgeführt: talseitig 6,50 m, bergseitig 4 m von der festgelegten Geländeoberfläche bis Schnittpunkt Außenwand Gebäude mit Oberkante Dachhaut. Ausnahmen sind in begründeten Fällen zugelassen.

Nach § 31 des Baugesetzbuches kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans 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.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Schaffung von familiengerechtem Wohnraum im Ort wird begrüßt. Der geplante Wohnhausan- und -umbau weicht jedoch erheblich von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Abrundung Halde-Dommele-Sauäcker“ ab.

Der Bebauungsplan wurde im Jahr 1983 erlassen, um den Bauwünschen der einheimischen Bevölkerung mit einem weiteren Bauplatz gerecht werden zu können. Mit den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sollte auf die Landschaft weitgehend Rücksicht genommen werden.

Der geplante Wohnhausanbau befindet sich vollständig in Bauverbotsfläche bzw. in Pflanzgebotfläche. Außerdem wirkt der Anbau in der Südansicht durch das Büro im Untergeschoss ziemlich massiv. Eine Abweichung vom Bebauungsplan ist in diesem Umfang städtebaulich nicht mehr vertretbar. Gründe welche eine Anpassung des Bebauungsplanes für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordern, sind nicht ersichtlich.

Unter Berücksichtigung der Ortsrandlage könnte jedoch ein Wohnhausanbau ohne das Büro im Untergeschoss in nicht überbaubarer Grundstücksfläche in Aussicht gestellt werden, sofern die Terrasse im Erdgeschoss in der bisherigen Form und Größe beibehalten wird. Dadurch wird zum einen deutlich weniger nicht überbaubare Grundstücksfläche in Anspruch genommen, außerdem wirkt die Höhe des Anbaus durch die bereits vorhandene Erdterrasse angepasster. Mit der beantragten Dachgaube im Nordosten ist ein Grenzabstand zum Gebäude Wielandstraße 15 einzuhalten.

Bei der Doppelhaushälfte Wielandstraße 15 wurde im Jahr 2006 einer Garagenaufstockung zugestimmt. Hier befindet sich die Garage aber in einem ausgewiesenen Garagenbaufenster.

Anlage/n:

1 Lageplan, 3 Grundrisse, 2 Ansichten mit Schnitt