

Sitzungsvorlage Nr. 2091/2020



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	21.07.2020	öffentlich

Bauvoranfrage: Umbau/Erweiterung Wohnhaus, Kelterstraße 14 in Rudersberg

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen für den geplanten Umbau / Erweiterung des Wohnhauses Kelterstraße 14 in Rudersberg wird bis auf die angefragte Veränderung der Dachform auf der Südseite (DN ca. 25 Grad) in Aussicht gestellt.
2. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein entsprechendes Entwässerungsgesuch einzureichen.

Sachverhalt

Beabsichtigt ist, das Wohnhaus Kelterstraße 14, Flst. Nr. 1904/3 in Rudersberg umzubauen und zu erweitern.

Geplant ist dabei ein Umbau des Ober- und Dachgeschosses. Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung ist beim geplanten Vorhaben im südlichen Bereich ein ca. 10,06 m x 3,50 m großer Anbau im Obergeschoss vorgesehen. Ca. 13,9 m² des Anbaus sind als Wohnfläche geplant, über die restliche Fläche des Anbaus entsteht ein überdachter Freisitz. Optional ist auch ein entsprechender Anbau im Erdgeschoss angedacht. Des Weiteren ist mit dem Umbau auch eine Veränderung des Daches und damit auch der Dachneigung beabsichtigt.

Nach § 57 der Landesbauordnung kann vor Einreichen des Bauantrags auf schriftlichen Antrag des Bauherrn ein schriftlicher Bescheid zu einzelnen Fragen des Vorhabens erteilt werden (Bauvorbescheid).

Folgende Punkte sollen im Rahmen der Bauvoranfrage geklärt werden:

- Ist eine Überschreitung des Baufensters gem. Lageplanskizze möglich?
- Ist eine „2-geschossige“ Bauweise möglich? (lt. B-Plan 1,5 geschossig)
- Ist eine Abweichung von der im B-Plan festgesetzten Dachneigung gem. Skizzen Bauvoranfrage möglich?
- Ist die Dachform auf der Südseite DN ca. 25 Grad (blaue Linie) ebenfalls möglich?
- Ist eine Flächenerweiterung entsprechend wie OG Südseite auch im Erdgeschoss möglich?

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Badwiesen“ aus dem Jahr 1964. Der Bebauungsplan lässt für das Grundstück eine 1,5 geschossige Bauweise mit einer Dachneigung von 45 bis 48 Grad zu. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

Der geplante Anbau befindet sich außerhalb des Baufensters. Durch den Um- und Anbau würde sich voraussichtlich die Zahl der Vollgeschosse von 1,5 auf 2 Vollgeschosse erhöhen. Die neue Dachneigung würde 37 Grad bzw. 25 Grad betragen. Bezüglich der Baugrenze, der Dachneigung sowie der zulässigen Vollgeschosse wären daher Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung

Gegen die Abweichungen vom Bebauungsplan bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken. Die angefragte Veränderung der Dachform auf der Südseite DN ca. 25 Grad ist nicht vorstellbar. Auf den Nachbargrundstücken Kelterstraße 12, 16 und 18 wurden bereits Befreiungen bezüglich Überschreitung der Baugrenzen erteilt. Insbesondere vor diesem Hintergrund ist das geplante Vorhaben aus Sicht der Verwaltung vorstellbar. Sonstige Belange der Gemeinde sind nicht berührt.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein entsprechendes Entwässerungsgesuch einzureichen.

Anlage/n:
1 Lageplanskizze, 4 Ansichten