Sitzungsvorlage Nr. 2131/2020

Gemeinde Rudersberg
Rems – Murr – Kreis

Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	**Gremium**	**Termin**	**Status**
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	03.11.2020	öffentlich

Errichtung Garage, Anbau Balkon und Wintergarten, Kallenberger Straße 3 in Mannenberg

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für die Errichtung eines Wintergartens und eines Balkons auf dem Grundstück Flst. Nr. 292/9 sowie für die Errichtung einer Garage auf dem Grundstück Flst. Nr. 292/8, Kallenberger Straße 3 in Mannenberg wird hergestellt.

2. Soweit technisch möglich, ist das Niederschlagswasser entweder über eine Retentionszisterne oder durch diffuse Versickerung schadlos zu beseitigen. Eine Einleitung in die Kanalisation und damit in die Kläranlage sollte vermieden werden.

Sachverhalt

Geplant ist, auf dem Grundstück Flst. Nr. 292/8 in Mannenberg eine Garage zu errichten. Die Garage ist 9 m lang und 7 m breit. Sie erhält ein asymmetrisches Satteldach und hat eine Firsthöhe von 4,39 m.

Beabsichtigt ist des Weiteren auf der Westseite des bestehenden Wohnhauses Kallenberger Straße 3, Flst. Nr. 292/9 einen 12,4 qm großen Wintergarten sowie einen 17,8 qm großen Balkon/Terrasse mit Außentreppe anzubauen.

Das Grundstück Flst. Nr. 292/8 und der östliche Bereich des Flurstücks Nr. 292/9 befinden sich innerhalb Abgrenzungs- und Abrundungssatzung Mannenberg.

Die Abgrenzungs- und Abrundungssatzung setzt die Abgrenzung Innenbereich sowie unüberbaubare Flächen fest. Im Übrigen richtet sich die baurechtliche Beurteilung für die Errichtung der Garage nach § 34 des Baugesetzbuches (Umgebungsbebauung).

Der westliche Bereich des Flurstücks Nr. 292/9 befindet sich außerhalb der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung und damit auch der geplante Wintergarten und Balkon.

Die baurechtliche Beurteilung für den Anbau Balkon/Wintergarten richtet sich somit nach § 35 des Baugesetzbuches (Bauen im Außenbereich). Im Außenbereich können nach § 35 Abs. 2 des Baugesetzbuches Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Bauvorhaben „Errichtung einer Garage“ auf dem Flst. Nr. 292/8 fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein. Belange der Gemeinde sind nicht berührt.

Der Zugang zur Terrasse ist beim Gebäude Kallenberger Straße 3 bisher nur über die Kellerräume im Untergeschoss möglich. Mit dem Anbau soll eine direkte Nutzung des Terrassenbereichs von den Wohnräumen im Erdgeschoss aus geschaffen werden. Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben zugestimmt werden. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass beim Nachbargebäude Kallenberger Straße 9 mit der Terrasse zur Einliegerwohnung im Untergeschoss sowie mit einem Teil des Untergeschosses mit darüber liegender Terrasse ebenfalls bereits Außenbereichsfläche in Anspruch genommen wurde. Da dieses noch nicht im Kataster aufgenommen wurde, ist dies in beiliegendem Lageplan nicht ersichtlich. Belange der Gemeinde sind nicht berührt.

Soweit technisch möglich, ist das Niederschlagswasser entweder über eine Retentionszisterne oder durch diffuse Versickerung schadlos zu beseitigen. Eine Einleitung in die Kanalisation und damit in die Kläranlage sollte vermieden werden.

Anlage/n:
1 Lageplan, 4 Ansichten Garage, 3 Ansichten Wintergarten und Balkon