

Sitzungsvorlage Nr. 0366/2013



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

Neubau Einfamilienhaus mit Garage, Kelterstraße 27/1 in Rudersberg

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen der Gemeinde für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Kelterstraße 27/1 wird entsprechend dem gestellten Antrag auf Abweichung / Ausnahme / Befreiung hergestellt.

Sachverhalt

Die Bauvorlagen für das Einfamilienhaus mit Garage auf dem Grundstück Kelterstraße 27/1 wurden im Kenntnissgabeverfahren eingereicht. Für den fraglichen Bereich gilt der Bebauungsplan „Änderung II Kelterstraße – Sauwiesen“.

Es wurde folgender Antrag auf Abweichung / Ausnahme / Befreiung gestellt:

- Das Gebäude überschreitet die Baugrenze an der Nordseite
- Dachvorsprung an der Nordseite teilweise außerhalb vom Baufenster
- Loggia im Dachgeschoss im Westen teilweise außerhalb vom Baufenster, Balkon Dachgeschoss im Süden teilweise außerhalb vom Baufenster
- Terrasse im Westen teilweise außerhalb vom Baufenster
- Aufschüttungen zur Geländeanpassung teilweise mehr als 50 cm

Der Antrag wird wie folgt begründet:

- Aus den Maßen der Garage hat sich die Lage des Wohnhauses ergeben. Die Überschreitung ist minimal; Nachbarinteressen werden nicht berührt.
- Es handelt sich jeweils um untergeordnete Bauteile und um geringfügige Überschreitungen. Grenzabstände werden eingehalten. Nachbarinteressen werden nicht berührt.
- Die Höhen der Aufschüttungen ergeben sich, weil das Gelände eingeebnet wird. An den Grenzen wird es an die Nachbarn angepasst.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes können die Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen sowie mit Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 1,50 m überschritten werden. Terrassen sind bis zu einer Tiefe von 5 m, gerechnet ab dem Hausgrund, zulässig.

Die beantragten Befreiungen bezüglich der Überschreitung der Baugrenzen mit dem Dachvorsprung, der Loggia im Westen und der Terrasse im Westen sind daher nicht erforderlich.

Mit dem Balkon im Süden wird die Baugrenze um rund 0,40 m überschritten. Da es sich bei dem geplanten Balkon um keinen untergeordneten Bauteil handelt ist eine Befreiung erforderlich. Außerdem ist für die Überschreitung der Baugrenze mit dem Gebäude im Norden um rund 0,20 m eine Befreiung notwendig.

Im Bereich der Terrassen wird das Gelände um bis zu 0,90 m aufgeschüttet.

Nach Ziffer 2.3 der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans sind Aufschüttungen nur bis 50 cm zugelassen. In begründeten Fällen können vom Landratsamt Ausnahmen zugelassen werden. Die Gemeinde kann eine Stellungnahme abgeben.

Stellungnahme der Verwaltung

Die geringfügigen Überschreitungen sind städtebaulich vertretbar. Das Gelände wird zum Nachbargrundstück mit flacher Neigung angebösch. Belange der Gemeinde sind nicht berührt. Die Erschließung ist gesichert, wenn die Erschließungsbaukosten unterschrieben wurden. Die Zufahrt erfolgt über den gemeinschaftlichen Privatweg Flurstück Nr. 1742/1. Die Kanalanschlussleitung sowie die Wasseranschlussleitung müssen per Leitungsrecht über das Flurstück 1743 (Kelterstraße 25/1) dem Baugrundstück Kelterstraße 27/1 zugeführt werden. Das Kenntnissgabeverfahren wurde unter dem Vorbehalt der Übernahme der Erschließungsbaukosten als vollständig angesehen. Die Entwässerung erfolgt entsprechend den Vorgaben der Gemeinde.

Anlage/n:
1 Lageplan, 1 Schnitt, 2 Ansichten