Sitzungsvorlage Nr. 2216/2020

GEMEINDE RUDERSBERG

Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	**Gremium**	**Termin**	**Status**
Anhörung	Ortschaftsrat Steinenberg	13.01.2021	öffentlich
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	19.01.2021	öffentlich

Umbau und Nutzungsänderung im Untergeschoss, Errichtung einer Gartenmauer, August-Lämmle-Straße 24, in Steinenberg

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen der Gemeinde für die Errichtung einer Gartenmauer wird hergestellt, sofern die massive Einfriedung mit Unterbrechungen (mind. 2,00 Meter breit) in Form von Begrünung ausgeführt und der der Abstand von 50 cm zur befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche (August-Lämmle-Straße) eingehalten wird. Alternativ ist die Höhe auf 1,50 m zu begrenzen.

Sachverhalt

Es wird eine Nutzungsänderung beantragt. Im Untergeschoss des bestehenden Wohnhauses soll ein Frisörgeschäft mit 2 Kundenplätzen und Wartebereich, einem Aufenthaltsraum mit kleiner Teeküche, einem WC und einem Kassenbereich eingebaut werden. Es soll ein großer Lichtschacht eingebaut werden, welcher als zweiter Rettungsweg dient.

Das Grundstück August-Lämmle-Straße 24 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Haldenäcker III“ aus dem Jahr 1972. Die überbaubare Fläche ist durch Baufenster festgelegt.

In Ziff. 1 der Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Art der baulichen Nutzung als WA (allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit nach § 4 Baunutzungsverordnung. Hiernach sind nicht störende Handwerksbetreibe zugelassen.

Die zwei zusätzlich erforderlichen Stellplätze sollen vor der Garage angelegt werden und befinden sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Da der Bebauungsplan keine Regelungen zu Stellplätzen enthält können diese nach § 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung von der Baurechtsbehörde zugelassen werden.

Zudem wird die Errichtung einer 1,80 – 2,20 Meter hohen Gartenmauer im westlichen Bereich beantragt. Die geplante Mauer ist 14,40 Meter lang und weist einen Grenzabstand von 0,50 Meter zur öffentlichen Verkehrsfläche (August-Lämmle-Straße) auf. Sie dient als Abgrenzung/Sichtschutz zwischen öffentlicher Fläche und Terrasse/Garten.

Stellungnahme der Verwaltung

Die geplante Nutzungsänderung ist zulässig. Gegen die Anlegung von zwei Stellplätzen spricht aus Sicht der Verwaltung nichts.

Aus Sicht der Verwaltung kann das Einvernehmen der Gemeinde für die Gartenmauer hergestellt werden, sofern die massive Einfriedung mit Unterbrechungen (mind. 2,00 Meter breit) in Form von Begrünung ausgeführt und der der Abstand von 50 cm zur befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche (August-Lämmle-Straße) eingehalten wird. Alternativ hierzu kann die Gartenmauer durchgängig mit einer Höhe von 1,50 m zugelassen werden.

Anlage/n:
Anlage 1, Lageplan
Anlage 2, Nord- und Westseite
Anlage 3, Schnitt