

Sitzungsvorlage Nr. 0392/2013



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

Neubau Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und Garage, Friedrich-Ebert-Straße 42/2 in Rudersberg

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für die Überschreitung der Grundflächenzahl sowie die Überschreitung der Baugrenzen mit der Garage und der Terrasse bei der Doppelhaushälfte Friedrich-Ebert-Straße 42/2 wird hergestellt.
2. Den Aufschüttungen im Bereich der Terrasse und des Gartens kann zugestimmt werden, sofern mit der geplanten Stützmauer entlang des Gehwegs ein Abstand von mindestens 0,50 m eingehalten wird.

Sachverhalt

Die Bauvorlagen für die Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und Garage auf dem Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 42/2 wurden im Kenntnissgabeverfahren eingereicht. Für den fraglichen Bereich gilt der Bebauungsplan „Änderung Kelter-/Schellingstraße“.

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

- Grundflächenzahl
- Überschreitung der Baugrenzen mit Garage, Kellerzugang, Terrasse
- Geländeänderungen im Bereich Terrasse, Garten bis Straße

Der Antrag wird wie folgt begründet:

- Gebäude hat Abmessungen wie schon vorhandene Gebäude
- Längere Ausführung der Garage, vermittelt im Garagenbaufenster
- Durch die Erdgeschossfußbodenhöhenfestlegung ist die Geländeänderung erforderlich. Die Erdgeschossfußbodenhöhe wurde dem Nachbargebäude angepasst. Das Gelände wurde dem Nachbargrundstück angepasst.

Für folgende - das Planungsrecht betreffende - Befreiungen ist das Einvernehmen der Gemeinde erforderlich:

1. **Überschreitung der Grundflächenzahl**
Nach dem Bebauungsplan dürfen 40 % des Grundstücks überbaut werden (Grundflächenzahl 0,4). Bei dem Bauvorhaben wird die zulässige Nutzung um 31 m² (18 %) mit den Nebenanlagen überschritten. Auf dem Nachbargrundstück wurde für eine geringfügige Überschreitung der Grundflächenzahl das Einvernehmen der Gemeinde erteilt.
2. **Überschreitung der Baugrenzen mit Garage, Kellerzugang, Terrasse**
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Untergeordnete Bauteile dürfen die Baugrenze bis zu 1,50 m überschreiten. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Als untergeordnetes Bauteil ist die Überschreitung des Baufensters mit dem Kellerzugang durch den Bebauungsplan abgedeckt.

Befreiungen wegen Überschreitung des Garagenbaufensters und des Baufensters mit der Terrasse wurden auf den Nachbargrundstücken bereits erteilt.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis 0,50 m zugelassen; in begründeten Fällen sind Ausnahmen nach § 56 Absatz 3 der Landesbauordnung möglich. Die Baurechtsbehörde entscheidet über die beantragte Ausnahme. Die Gemeinde kann eine Stellungnahme abgeben. Bei dem Bauvorhaben Friedrich-Ebert-Straße 44/2 hat der Ausschuss den Grundsatzbeschluss gefasst, dass Aufschüttungen nur maximal bis zu der im Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe möglich sein soll.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Überschreitungen der Grundflächenzahl mit den Nebenanlagen sind unter anderem auf den zweiten Stellplatz und die große Garage zurückzuführen. Die beantragten Befreiungen sind städtebaulich vertretbar. Mit der geplanten Aufschüttung und der damit verbundenen Stützmauer sollte zum Gehweg ein Sicherheitsabstand von 0,50 m eingehalten werden. Belange der Gemeinde werden nicht berührt. Die Erschließung ist gesichert.

Anlage/n:

1 Lageplan, 1 Grundriss, 1 Schnitt, 1 Ansicht