Sitzungsvorlage Nr. 2287/2021

GEMEINDE RUDERSBERG

Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	**Gremium**	**Termin**	**Status**
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	04.05.2021	öffentlich

Neubau 4-Familien-Wohnhaus, Mühlbachweg 5 in Rudersberg

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für die Errichtung eines Vier-Familien-Wohnhauses auf dem Grundstück Mühlbachweg 5, Flst. Nr. 1767/2 in Rudersberg- wird hergestellt, sofern die erforderliche Anzahl der Stellplätze nachgewiesen wird.

2. Zur abschließenden Beurteilung der Erschließung ist noch ein Entwässerungsgesuch einzureichen.

!

Sachverhalt

Das Flurstück Mühlbachweg 5, Flst. Nr. 1767/2 ist bereits mit einem Wohngebäude bebaut. Beabsichtigt ist nun, im östlichen Bereich des Flurstücks ein Vier-Familien-Wohnhaus zu errichten.

Das geplante Wohnhaus hat eine Grundfläche 14,00 m x 12,00 m. Im Erd- und Dachgeschoss befindet sich jeweils eine Wohnung, im Obergeschoss sind zwei Wohnungen vorgesehen.

Das Gebäude erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30 Grad. Der Dachvorsprung beträgt 0,60 m. Die Firsthöhe beträgt 9,00 m. Auf der Westseite ist eine 9,00 m lange Dachgaube vorgesehen. Auf der Südseite ist im Untergeschoss eine 6,70 m x 4,00 m große Garage geplant. Sechs weitere Stellplätze befinden sich im östlichen Grundstücksbereich.

Auf der Südseite ist im Erdgeschoss eine 6,70 m x 6,34 m große Terrasse beabsichtigt sowie im Dachgeschoss eine 5,00 m x 3,00 m große Dachterrasse. Auf der Ostseite sind im Obergeschoss zwei 6,00 m x 2,50 m große Balkone vorgesehen. Entlang der südlichen und nördlichen Grundstücksgrenze befinden sich die Zufahrten zum neuen Gebäude.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mühlbachweg Erweiterung, 1. Änderung" aus dem Jahr 2020. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen bestimmt. Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen und Vorbauten im Sinne des § 5 (6) LBO um bis zu 1,50 m sind zulässig. Ebenso sind Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit Terrassen zulässig. Die Erdgeschossfußbodenhöhe – EFH (= Rohfußbodenhöhe) ist im Bebauungsplan mit 280,4 m üNN und der höchste Gebäudepunkt (HGP SD) mit 289,40 m üNN festgesetzt. Als Dachform ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30 – 40 Grad zugelassen. Garagen – eingeschossig – und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür vorgesehenen Flächen (GA) zulässig. Als Dachform für Garagen und Carports – soweit sie nicht in das Hauptgebäude integriert sind – sind ausschließlich als extensiv begrüntes Flachdach (bis DN 10 Grad) zugelassen. Zu offenen Stellplätzen enthält der Bebauungsplan keine Festsetzungen. Die Zahl der Stellplätze ist unter Ziffer 2. 5 der örtlichen Bauvorschriften geregelt (Wohnfläche bis zu 40 m² = 1 Stellplatz, zwischen 40 m² und 70 m² = 1,5 Stellplätze, über 70 m² = 2 Stellplätze jeweils je Wohnung. Das Gesamtergebnis ist aufzurunden).

Mit dem geplanten Vorhaben liegen im südöstlichen Bereich geringfügige Überschreitungen der Baugrenze mit dem Hauseck und dem Garageneck vor. Des Weiteren besteht eine geringfügige Überschreitung der baulichen Nutzung des Baugrundstücks mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Stellplätze, Zufahrten). Eine Überschreitung liegt außerdem im Bereich der beiden Balkone vor und das zu begrünende Flachdach der Garage wird als Terrasse genutzt. Die Zahl der dargestellten Stellplätze entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes (7 statt 8 Stellplätze). Für die genannten Überschreitungen sind Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung

Die geringfügigen Überschreitungen der Baugrenzen mit den o.g. Gebäudeteilen, sonstigen Anlagen und Balkonen sowie die Nutzung des Garagendecks als Terrasse sind städtebaulich vertretbar. Aus Sicht der Gemeinde bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken, sofern die erforderliche Zahl der Stellplätze nachgewiesen wird. Die außerhalb der Baugrenzen geplanten offenen Stellplätze können nach § 23 (5) Baunutzungsverordnung zugelassen werden. Belange der Gemeinde werden nicht berührt.

Zur Beurteilung der Erschließung ist noch ein entsprechendes Entwässerungsgesuch einzureichen.

Anlage/n:
1 Lageplan, 1 Schnitt, 4 Ansichten