

Sitzungsvorlage Nr. 2331/2021

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

Umbau zum Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im Dachgeschoss, Neubau Garage, Eichhaldenweg 4 in Rudersberg

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für den Umbau des Gebäudes Eichhaldenweg 4 in Rudersberg zum Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im Dachgeschoss sowie für den Neubau einer Garage und eines Saunahauses wird hergestellt.
2. Soweit technisch möglich, ist das Niederschlagswasser durch gezielte Einleitung bzw. diffuse Versickerung schadlos zu beseitigen. Es ist darauf zu achten, dass kein Oberflächenwasser auf öffentliche Fläche abgeleitet wird. Eine Einleitung in die Kanalisation und damit in die Kläranlage sollte vermieden werden.

Sachverhalt

Geplant ist, das Gebäude Eichhaldenweg 4, Flst. Nr. 1146/1 in Rudersberg in ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im Dachgeschoss umzubauen. Des Weiteren ist der Neubau einer Garage im Untergeschoss im südöstlichen Bereich des Gebäudes vorgesehen.

Die Garage hat eine Größe von 53,61 m² und erhält ein begrüntes Flachdach. Im darüber liegenden Erdgeschoss entsteht in diesem Bereich eine 25,45 m² große Terrasse. Im Zuge des Umbaus wird das Dach erhöht. Die Firsthöhe vergrößert sich dabei um 0,50 m auf 6,79 m. Die Dachneigung des Satteldaches beträgt 30 bzw. 22 Grad. Auf der Ostseite ist ein 6,50 m

langer Zwerchgiebel geplant. Auf der Westseite entsteht ebenfalls ein Zwerchgiebel inklusive Eingangsbereich für die Einliegerwohnung im Dachgeschoss. Als Zugang zur Einliegerwohnung im Dachgeschoss ist eine 3,61 m hohe Außentreppe vorgesehen.

Im Weiteren sind an der südöstlichen Grundstücksgrenze 2 Stellplätze geplant sowie im nordwestlichen Grundstücksbereich die Errichtung eines 4,25 m x 3,25 m x 2,70 m großen Saunahauses mit Flachdach.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Änderung und Erweiterung II Eichhalde“ aus dem Jahr 1993. Dieser setzt Baugrenzen fest. Es sind drei Wohnungen pro Wohngebäude zugelassen. Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der Wandhöhe; diese wird von der jeweils festgelegten Bezugsebene (B) aus gemessen. Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der festgelegten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder mit dem oberen Abschluss der Wand. Die Wandhöhe ist bei den mit Satteldach zulässigen Gebäuden auf mindestens 50 % der Gebäudelänge einzuhalten. Dachform ist mit einem Satteldach und einer Dachneigung von 22 bis 30 Grad festgesetzt. Oberirdische Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garageneinfahrt ist ein Mindestabstand von 5,50 m einzuhalten. Des Weiteren sind Garagen unterhalb der Erdoberfläche als Tiefgarage zulässig. Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Mit der geplanten Garage wird die Baugrenze teilweise überschritten. Der Mindestabstand zur Straße wird nicht mehr eingehalten. Das geplante Saunahaus sowie die beiden Stellplätze befinden sich komplett in unüberbaubarer Grundstücksfläche. Es sind daher Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Überschreitungen der Baugrenzen mit den o.g. Vorhaben sind städtebaulich vertretbar. Aus Sicht der Gemeinde bestehen gegen die geplanten Vorhaben keine Bedenken. Belange der Gemeinde werden nicht berührt.

Soweit technisch möglich, ist das Niederschlagswasser durch gezielte Einleitung bzw. diffuse Versickerung schadlos zu beseitigen. Es ist darauf zu achten, dass kein Oberflächenwasser auf öffentliche Fläche abgeleitet wird. Eine Einleitung in die Kanalisation und damit in die Kläranlage sollte vermieden werden.

Anlage/n:

1 Lageplan, 2 Schnitte, 4 Ansichten