

Sitzungsvorlage Nr. 2379/2021

Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	27.07.2021	öffentlich

Neubau Wohnhaus, Rilkeweg, Flst. Nr. 1913/4 in Rudersberg

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für den Neubau eines Wohnhauses mit Garage und Schwimmteich auf den Flst. Nrn. 1913/3 und 1913/4, Rilkeweg 7 in Rudersberg wird hergestellt.
2. Zur abschließenden Beurteilung der Erschließung muss noch ein Entwässerungsgesuch eingereicht werden.

Sachverhalt

Geplant ist, auf dem Grundstück Rilkeweg 7 in Rudersberg ein Wohnhaus zu errichten. Das Gebäude hat eine Grundfläche von 14,49 m x 11,10 m. Es erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30 Grad. Auf der Ostseite ist eine ca 8.40 m lange Dachgaube vorgesehen. Die Firsthöhe beträgt 6,97 m und die Traufhöhe 3,77 m.

Im Untergeschoss befindet sich auf der Westseite eine 33,13 m² große Garage sowie ein 11,12 m² großer Fahrradabstellraum. Auf der Südwestseite sind im Eingangsbereich 2 weitere Stellplätze vorgesehen. Die bisherige Stützmauer wird abgebrochen und eine neue Stützwand im Anschluss an die Stellplätze sowie entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze errichtet. Entlang der Ostseite befindet sich im Untergeschoss ein 3,73 m breiter Lichthof, der über 3 Blockstufen zu erreichen ist. Das Flachdach der Garage wird begrünt und mit Sitzgelegenheiten ausgestattet. Im Anschluss an das begrünzte Garagendach ist im Erdgeschoss

auf der Westseite eine 22,54 m² große Terrasse mit anschließendem Schwimmteich geplant. Eine weitere 27,22 m² große Terrasse ist im Erdgeschoss auf der Südseite vorgesehen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Floß Ost II“ aus dem Jahr 1992. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Garagen sind nur in den dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen, die nicht unter dem Hauptdach liegen, müssen ein Satteldach mit 18 – 25 Grad erhalten. Die Gebäudehöhe ist mit max. 3,50 m von EFH bis Schnittpunkt Außenwand Gebäude mit Oberkante Dachhaut festgesetzt. Die Dachform bei Wohngebäuden ist mit Satteldächern mit 25 – 30 Grad geregelt.

Mit dem Wohngebäude werden die Baugrenzen auf der Ostseite sowie im südwestlichen Bereich überschritten. Des Weiteren bestehen Überschreitungen der Baugrenze mit der Garage, mit den Terrassen und dem Schwimmteich. Mit der Gebäudehöhe liegt ebenfalls eine Überschreitung vor. Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind deshalb erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung

Durch die Überschreitung bei der Gebäudehöhe sowie durch die Inanspruchnahme von nicht überbaubarer Grundstücksfläche werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Abweichung ist städtebaulich vertretbar. Auch seitens des Baurechtmamts des Landratsamts Rems-Murr-Kreis wurde bereits eine Befreiungsmöglichkeit für die vorliegende Planung signalisiert. Insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass bei den Nachbargebäuden ebenfalls bereits Befreiungen bezüglich der Inanspruchnahme von unüberbaubarer Grundstücksfläche erteilt wurden.

Anlage/n:

1 Lageplan, 2 Schnitte, 4 Ansichten