

| | | | |
|----------------------------|---|---------------|---------------|
| Federführendes Amt: | Bauamt | | |
| Behandlung | Gremium | Termin | Status |
| Entscheidung | Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt | 26.10.2021 | öffentlich |

Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, Garage, Stellplätzen und Außenanlagen, Bronnwiesenweg 19 - 23, Rudersberg

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für die Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, Garage, Stellplätze und Außenanlagen, Bronnwiesenweg 19 – 23 in Rudersberg wird hergestellt.
2. Das Einvernehmen der Gemeinde für die wasserrechtliche Genehmigung aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet wird unter der Voraussetzung erteilt, dass von der unteren Wasserbehörde keine andere Weisung ergeht.
3. Zur Beurteilung der Erschließung ist noch ein entsprechendes Entwässerungsgesuch einzureichen.

Sachverhalt

In seiner Sitzung vom 15.12.2020 hat der Gemeinderat über die Quartiersentwicklung „Am Schmidbächle“ beraten und die Bauplätze Nr. 1 – 7 zur Umsetzung eines Konzepts im Sinne einer Quartiersentwicklung an einen Projektträger vergeben.

Seitens des Projektträgers wurde nun ein entsprechender Bauantrag für den 1. Bauabschnitt eingereicht. Hierbei ist die Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, Stellplätzen und Außenanlagen geplant. In den 3 Mehrfamilienhäusern entstehen insgesamt 28 Woh-

nungen. Davon 11 Wohnungen in Haus A, 8 Wohnungen in Haus B und 9 Wohnungen in Haus C. Mit Tiefgaragen-, Garagen und Außenstellplätzen stehen insgesamt 60 Stellplätze zur Verfügung.

Bezüglich des Maßes sind die drei Gebäude wie folgt geplant:

| | Vollgeschosse | Grundfläche | EFH | Höchster Gebäudepunkt | Dachform-/neigung |
|---------------|----------------------|--------------------|------------|------------------------------|--------------------------|
| Haus A | III | 23 m x 14 m | 280,15 üNN | 290,39 üNN | PD / 5 Grad |
| Haus B | III | 18,80 m x 14 m | 280,60 üNN | 290,94 üNN | PD / 5 Grad |
| Haus C | III | 23 m x 14 m | 281,00 üNN | 291,33 üNN | PD / 5 Grad |

Auf der Nordseite entlang des Bronnwiesenweges sind auf dem Grundstück offene Stellplätze sowie an der östlichen Grundstücksgrenze eine Garage vorgesehen. Die Zufahrt zur Tiefgarage befindet sich zwischen Haus A und B. Auf der Südseite befinden sich Terrassen und Balkone. Des Weiteren sollen als gemeinschaftliche Außenanlagen Freizeitbereiche wie eine Fitnesswiese, Grillplatz, Sonnensegel, Teich und ein Kinderspielplatz angelegt werden.

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Schmidbächle“ aus dem Jahr 2020. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind 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. Gebäude sind mindestens zweigeschossig aber maximal dreigeschossig zu errichten. Bei Pultdächern muss die maximale Gebäudehöhe mindestens 1 m unter der im Plan als höchster Gebäudepunkt festgesetzten Höhe liegen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Hauptgebäude ist im Bebauungsplan als Normalnullhöhe (m üNN) festgesetzt. Abweichungen von +/- 0,5 m sind zulässig. Erdüberdeckte Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür vorgesehenen Flächen (GA) zulässig. Sie können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Offene Stellplätze und Carports sind – im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche – allgemein außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Mit den geplanten Wohngebäuden und Balkonen bestehen auf der Südseite geringfügige Überschreitungen bezüglich der Baugrenze. Des Weiteren besteht bei Haus B und C eine geringfügige Überschreitung der Gebäudehöhe (Haus B max. 290,80 üNN, geplant 290,94 üNN, Haus C max. 291,00 üNN, geplant 291,33 üNN). Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist daher erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Abweichung bezüglich der Überschreitung der Baugrenze sowie der Gebäudehöhe ist städtebaulich vertretbar. Aus Sicht der Gemeinde bestehen keine Bedenken. Weitere Belange der Gemeinde werden nicht berührt.

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte wird der Vorhabensbereich bei einem zehn-, fünfzig- bzw. hundertjährigen Hochwasser (HQ 10, HQ 50, HQ 100) überschwemmt. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist daher erforderlich. Die Hochwasserrückhaltung und der Hochwasserschutz werden durch die geplanten Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Belange der Hochwasservorsorge sind durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt (siehe Ziffer 1.7 und 1.8 der planungsrechtlichen Festsetzungen). Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde als Ausgleich für die Eingriffe in das Überschwemmungsgebiet bereits ein entsprechendes Retentionsraumbecken geschaffen.

Zur abschließenden Beurteilung der Entwässerung ist noch ein entsprechendes Entwässerungsgesuch einzureichen.

Anlage/n:

Lageplan

Schnitte und Ansichten