

<b>Federführendes Amt:</b>	Bauamt		
<b>Behandlung</b>	<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	14.12.2021	öffentlich

**Bauvoranfrage: Rückbau Zweifamilienhaus unter Erhalt Gewölbekeller und Wiederaufbau Einfamilienhaus, Rudersberger Straße 14 in Oberndorf**

**Beschlussvorschlag**

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für den Rückbau des bestehenden Zweifamilienhauses unter Erhalt des Gewölbekellers sowie Wiederaufbau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Rudersberger Straße 14 wird in Aussicht gestellt.
2. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein entsprechendes Entwässerungsgesuch einzureichen.

**Sachverhalt**

Angefragt wurde, ob das auf dem Grundstück Rudersberger Straße 14 in Oberndorf bestehende Wohngebäude unter Erhalt des Gewölbekellers zurückgebaut und anschließend ein Einfamilienhaus mit einer Grundfläche von 16 m x 9,40 m wieder aufgebaut werden kann.

Nach Mitteilung des Bauherrn hat ein vom Gutachterausschuss Welzheimer Wald ermitteltes Verkehrswertgutachten ergeben, dass die Sanierung des Gebäudes in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zum Wert des Objektes zu sehen ist. Vor diesem Hintergrund soll das bestehende Gebäude abgebaut und ein Einfamilienhaus wieder aufgebaut werden. Die Errichtung des Kellergeschosses soll unter Einbindung des bestehenden Gewölbekellers erfolgen. Zur Erhaltung des Gewölbekellers muss die östliche Außenwand um ca. 0,50 m nach Osten ver-

setzt werden, um die Lasten der darüber zu errichtenden Geschosse abzutragen, womit die neue Grundfläche an dieser Stelle von der Grundfläche des bestehenden Gebäudes abweicht. Die weiteren Außenkanten der Grundfläche bleiben gegenüber dem Bestandsgebäude unverändert.

Das Haus wird über den Haupteingang von Süden her erschlossen und liegt deshalb straßenseitig mit der FFB-Höhe auf Geländeneiveau. Das Kellergeschoss soll der Unterbringung von haustechnischen Anlagen dienen. Zusätzlich wird eine Doppelgarage geplant, die ebenfalls von Süden erschlossen wird.

Das darüber liegende Vollgeschoss soll als Wohnraum genutzt werden. Im Vollgeschoss verringert sich die umbaute Fläche auf 9 m x 11 m um nördlich der Wohnräume oberhalb des zu erhaltenden Gewölbekellers eine Terrasse auszubilden.

Unter Beibehaltung der Firsthöhe von 11,50 m und Anpassung der Traufhöhe (5,96 m) wird im Dachgeschoss ein Kniestock mit einer Höhe von 1,20 m geschaffen, damit hier weitere Wohnräume ausgebaut werden können, die auch als Einliegerwohnung genutzt werden können.

Für das geplante Vorhaben wurde seitens der Bauherrschaft ein entsprechender Antrag auf Bauvorbescheid eingereicht.

Nach § 57 der Landesbauordnung kann vor Einreichen des Bauantrags auf schriftlichen Antrag des Bauherrn ein schriftlicher Bescheid zu einzelnen Fragen des Vorhabens erteilt werden (Bauvorbescheid).

Folgende Einzelfragen sollen im Rahmen der Bauvoranfrage geklärt werden:

- Ist das Bauvorhaben gemäß beiliegendem Lageplan planungsrechtlich hinsichtlich Lage auf dem Baugrundstück, Größe und Höhe zulässig?
- Ist die geplante Gestaltung der Dachform zulässig?
- Ist die geplante Erhöhung der Traufhöhe zulässig?
- Ist die Versetzung der östlichen Außenwand um etwa 50 cm zur Abfangung des Gewölbekellers zulässig.
- Ist der Rückbau des bestehenden Gebäudes bis auf den Gewölbekeller und Wiederaufbau des neuen Gebäudes so zulässig?

Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Die baurechtliche Beurteilung richtet sich somit nach § 34 des Baugesetzbuches. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Das Einvernehmen der Gemeinde für das Bauvorhaben kann aus Sicht der Verwaltung in Aussicht gestellt werden. Insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass sich die Grund-

stücksfläche, die überbaut werden soll, sowie die Gebäudehöhe der bisherigen Bebauung anpasst. Belange der Gemeinde werden nicht berührt. Auch die übrigen gestellten Fragen, können aus Sicht der Verwaltung mit Blick auf die Bebauung auf den Nachbargrundstücken mit Ja beantwortet werden.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein entsprechendes Entwässerungsgesuch einzureichen.

Anlage/n:

Lageplan

Grundrisse und Schnitte