

Sitzungsvorlage Nr. 2595/2022

Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Anhörung	Ortschaftsrat Asperglen	21.07.2022	öffentlich
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	26.07.2022	öffentlich

Neubau Einfamilienhaus mit Pool, Garagen, Außenanlagen, Drexelhofweg 13 in Necklinsberg

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Pool, Garagen und Außenanlagen auf dem Flst. Nr. 1022, Drexelhofweg 13 in Necklinsberg wird hergestellt.
2. Für die Rigolenentwässerung ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt zu beantragen.
3. Die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen beim Neubau von Wohngebäuden ist entsprechend den Regelungen des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg (KSG BW) sowie der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung – PVPf-VO umzusetzen.

Sachverhalt

Der Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt hat in seiner Sitzung vom 13.01.2022 im Rahmen einer Bauvoranfrage über den Abbruch der bestehenden Gebäude auf dem Grundstück Drexelhofweg 13, Flst. Nr. 1022 in Necklinsberg sowie der Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit 2 Vollgeschossen, einem Flachdach mit einer Höhe von 6,65 m und einer Grundfläche von ca. 23 m x 10,11 m beraten. Das Einvernehmen der Gemeinde

wurde in Aussicht gestellt sofern die Ausführung mit einem Sattel-, Pult- oder Zeltdach erfolgt. Seitens der Baurechtsbehörde des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis wurde am 29.03.2022 ein entsprechender positiver Bauvorbescheid erteilt.

Die Planung wurde seitens der Bauherrschaft zwischenzeitlich überarbeitet und ein Bauantrag für ein Einfamilienwohnhaus mit Garage, Schwimmbecken, Whirlpool und Außenanlagen eingereicht. Der Abbruch der bestehenden Gebäude wurde im Kenntnissgabeverfahren eingereicht.

Geplant ist nun ein asymmetrisches Gebäude mit 2 Vollgeschossen. Garten-, Erd- und Obergeschoss sind versetzt. Die Grundfläche beträgt ca. 15,25 m x 11,00 m. Der Eingangsbereich auf der Nordseite ist ca. 4,50 m x 4,44 m groß. Das Gebäude erhält ein asymmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von ca. 25 Grad bzw. 20 Grad und einer Firsthöhe von 8,10 m.

Von der ursprünglich geplanten Tiefgarage wurde abgesehen. Die Garagen inkl. Abstellfläche für Fahrräder und Müll mit einer Größe von ca. 49,90 m² sind nun auf der Ostseite im Erdgeschoss geplant. Im Gartengeschoss befindet sich eine Einliegerwohnung. Auf der Südseite ist im Obergeschoss ein ca. 43,50 m² großer Balkon vorgesehen. Die Terrasse im Erdgeschoss befindet sich auf der Westseite mit einer Größe von ca. 80,40 m². Im Anschluss an die Terrasse ist auf der Südseite ist ein ca. 2,11 m x 2,11 m großer Whirlpool vorgesehen. Von der Terrasse führen auf der Westseite Stufen bzw. Sitzstufen zum Schwimmbecken mit einer Größe von 10,00 m x 3,50 m.

Nachfolgend sind die Daten/Maße aus der Bauvoranfrage sowie dem nun eingereichten Bauantrag im Vergleich dargestellt:

	Grundfläche	Vollgeschosse	Höhe	Dachform	Garagen
Bauvoranfrage	23 m x 10,11 m	II	6,65 m	Flachdach	Tiefgarage
Bauantrag	15,24 x 11,00 m	II	8,10 m	Asymmetrisches Satteldach	Garagen im Erdgeschoss geplant

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Abrundungssatzung Necklinsberg. Diese setzt die Abgrenzung Innenbereich sowie unüberbaubare Grundstücksflächen fest. Auf dem Grundstück ist ein Teilbereich als unüberbaubare Fläche ausgewiesen. Das geplante Schwimmbecken sowie ein Teilbereich des Whirlpools befinden sich in der unüberbaubaren Fläche. Im Übrigen richtet sich die baurechtliche Beurteilung nach § 34 des Baugesetzbuches (Umgebungsbebauung).

Stellungnahme der Verwaltung

Nach § 34 des Baugesetzbuches 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.

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Inanspruchnahme von unüberbaubarer Grundstücksfläche durch das Schwimmbecken und Teile des Whirlpools ist aus Sicht der Verwaltung vertretbar. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass das Schwimmbecken größtenteils in die Erde eingelassen ist. Auch seitens der Baurechtsbehörde des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis wurde eine Befreiung für die Inanspruchnahme von unüberbaubarer Grundstücksfläche für den Pool vor diesem Hintergrund in Aussicht gestellt.

Weitere Belange der Gemeinde sind nicht berührt. Die Erschließung ist gesichert.

Das Regenwasser der geneigten Dach- und Balkonflächen wird in den einzelnen Geschossen gesammelt und in eine Zisterne eingeleitet. Dieses Wasser dient der Bewässerung der Gartenanlage und Rasenflächen. Durch einen Überlauf an der Zisterne wird das überschüssige Regenwasser einer Rigolenversickerung zugeführt (Rigole: ein unterirdisch angelegter Bereich, in den Regenwasser einlaufen kann. Es wird dort zwischengespeichert, und versickert im Inneren der Rigole langsam in den Untergrund).

Für die Rigolenentwässerung ist aufgrund der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 2 Abs. 2, Einleitung von Regen/Oberflächenwasser unterhalb (30 cm) der Vegetationszone) eine wasserrechtliche Genehmigung durch das Landratsamt Rems-Murr-Kreis erforderlich.

Seit 1. Mai 2022 besteht beim Neubau von Wohngebäuden die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen. Maßgebender Zeitpunkt ist der Eingang des Bauantrages. Beim geplanten Vorhaben sind daher die Regelungen des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg (KSG BW) sowie der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung – PVPf-VO des Umweltministeriums umzusetzen. Die Prüfung auf Plausibilität erfolgt durch die Baurechtsbehörde (Nachweis der Pflichterfüllung).

Anlage/n:
Lageplan
Schnitt
Ansicht Nord
Ansicht Ost
Ansicht Süd
Ansicht West
Straßenverlauf