

Sitzungsvorlage Nr. 0443/2013



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	10.09.2013	öffentlich

Neubau Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Gartengerätehütte, Kelterstraße 59/1 in Rudersberg

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für die Überschreitung der Baugrenze mit den Terrassen sowie für die Überschreitung der Traufhöhe um 1,21 m mit dem Zwerchgiebel beim Wohnhaus Kelterstraße 59/1 wird hergestellt.
2. Das Einvernehmen der Gemeinde für die Gartengerätehütte in nicht überbaubarer Fläche auf dem Grundstück Kelterstraße 59/1 wird hergestellt.

Sachverhalt

Die Bauvorlagen für das Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Gartengerätehütte auf dem Grundstück Kelterstraße 59/1 wurden im Kenntnisgabeverfahren eingereicht. Für den fraglichen Bereich gilt der Bebauungsplan „Änderung Kelter- / Schellingstraße“.

Es wurde folgender Antrag auf Abweichung / Ausnahme / Befreiung gestellt:

1. Erker, Terrasse, Balkon und Dachvorsprung liegen außerhalb der Baugrenze im Süden
2. Überschreitung der Traufhöhe mit dem Zwerchgiebel um 1,21 m, zulässig 4,50 m, Höhe Zwerchgiebel 5,71 m auf der Südseite auf 4 m Länge
3. Der Geräteschuppen liegt außerhalb der Baugrenze im Norden
4. Aufschüttungen mehr als 0,50 m im Süden und Westen, Abgrabung mehr als 0,50 m im Norden

Der Antrag wird wie folgt begründet:

1. Umsetzung des architektonischen Gesamtkonzeptes des Gebäudes
Ausgleich: Alle Beläge der Außenanlagen sind wasserdurchlässig
2. Umsetzung des architektonischen Gesamtkonzeptes des Gebäudes, bessere Ausnutzung und Belichtung im Dachgeschoss der Kinderzimmer
3. Sinnvoller Standort zur Unterbringung der Gartengeräte

4. Sinnvoller Zugang und Gestaltung der Außenanlage im Süden und Westen, bessere Zugänglichkeit zum Untergeschoss im Norden

Für folgende - das Planungsrecht betreffende - Befreiungen ist das Einvernehmen der Gemeinde erforderlich:

1. Überschreitung der Baugrenzen mit den Terrassen

Auf den Nachbargrundstücken wurden bereits Befreiungen wegen Überschreitung des Baufensters mit der Terrasse erteilt.

Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 1,50 m überschritten werden. Die Überschreitung des Baufensters mit dem Erker, dem Balkon und dem Dachvorsprung ist damit zulässig.

2. Überschreitung der Traufhöhe

Die Traufhöhe wird im Bereich des Zwerchgiebels auf einer Breite von 4 m um 1,21 m überschritten.

Auf den Nachbargrundstücken wurden bereits Befreiungen wegen Überschreitung der Traufhöhe erteilt.

3. Geräteschuppen außerhalb der Baugrenze

Unbebaute Flächen sind mit Ausnahme der Erschließungs- und Stellplatzflächen gärtnerisch anzulegen. Bauliche Nebenanlagen sind somit nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Mit der Gerätehütte wird unüberbaubare Fläche in Anspruch genommen. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist erforderlich.

Auf dem Nachbargrundstück Kelterstraße 59 hat die Gemeinde für eine Geräte- und Mülltonnenhütte in nicht überbaubarer Fläche das Einvernehmen erteilt.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis 0,50 m zugelassen; in begründeten Fällen sind Ausnahmen nach § 56 Absatz 3 der Landesbauordnung möglich. Die Baurechtsbehörde entscheidet über die beantragte Ausnahme. Die Gemeinde kann eine Stellungnahme abgeben. Bei dem Bauvorhaben Friedrich-Ebert-Straße 44/2 hat der Ausschuss den Grundsatzbeschluss gefasst, dass Aufschüttungen nur maximal bis zu der im Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe möglich sein sollen. Dies wird im vorliegenden Bauge-such eingehalten.

Stellungnahme der Verwaltung

Die beantragten Befreiungen sind städtebaulich vertretbar. Belange der Gemeinde werden nicht berührt. Die Entwässerung erfolgt nach den Vorgaben der Gemeinde. Im Entwässerungsplan ist eine Zisterne mit 4,24 m³ ausgewiesen. Die Erschließung ist gesichert.

Anlage/n:

1 Lageplan, 1 Schnitt, 4 Ansichten