

Sitzungsvorlage Nr. 2672/2022

Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	13.12.2022	öffentlich

Anbau einer Terrasse, Neubau einer Gartenmauer und eines überdachten Freisitzes, Bronnwiesenweg 14 in Rudersberg

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für den Anbau der Terrasse und des überdachten Freisitzes wird hergestellt.
2. Das Einvernehmen der Gemeinde für die Gartenmauer wird hergestellt sofern eine Höhe von 1,20 m nicht überschritten wird.
3. Das Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Sachverhalt

Beabsichtigt ist, auf dem Grundstück Bronnwiesenweg 14 in Rudersberg im südlichen Bereich des bestehenden Wohngebäudes eine 10,00 m x 4,25 m große Terrasse einschließlich eines 0,75 m breiten Pflanzstreifen zu errichten. Des Weiteren soll ein 7,50 m x 3,25 m großer Freisitz/Gartenhaus mit einem Schleppdach errichtet werden. Das Schleppdach hat eine Höhe von 3,00 m/3,20 m und eine Dachneigung von 5 Grad. Außerdem soll an der südlichen Grundstücksgrenze (entlang des Bronnwiesenweges) eine 23,50 m lange Gartenmauer errichtet werden. Die Gartenmauer hat entlang des Bronnwiesenweges eine Höhe zwischen 1,25 m und 1,75 m. Die Gartenmauer setzt sich an der östlichen Grundstücksgrenze mit einer Länge von 10,00 m an der öffentlichen Verkehrsfläche fort, mit einer Höhe von 1,75 m bis Straßenniveau.

Mit den genannten Vorhaben wurde auf dem Grundstück bereits begonnen. Der Bau wurde im Rahmen einer Baukontrolle durch die Baurechtsbehörde des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis eingestellt. Für die Vorhaben wurde nun ein entsprechender Bauantrag eingereicht.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Hofäcker“ aus dem Jahr 1951. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baufenster/Baulinien festgesetzt. Des Weiteren weist der Bebauungsplan Bauverbots-/Vorgartenfläche aus. Zu Einfriedungen und Nebenanlagen enthält der Bebauungsplan keine Festsetzungen. Es gelten im Übrigen die Regelungen gem. § 34 BauGB (Umgebungsbebauung).

Der Freisitz und die Terrasse befinden sich in unüberbaubarer Grundstücksfläche/Vorgartenfläche. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist deshalb erforderlich.

Aufgrund einer Anfrage des Bauherrn im Vorfeld bei der Gemeindeverwaltung bezüglich einer möglichen Höhe der Gartenmauer wurde seitens der Verwaltung eine maximale Höhe von 1,20 m mitgeteilt, aufgrund der Lage am Bronnwiesenweg. Dieser Mitteilung wurde bei der bereits ausgeführten Mauer nicht entsprochen.

Die geplanten Vorhaben und die beantragten Befreiungen werden von der Bauherrschaft wie folgt begründet:

„Der überdachte Freisitz soll in Länge, Höhe und Dachform der bestehenden Nachbargarage angeglichen werden, so dass sich ein einheitliches Gesamtbild ergibt. Um eine relativ ebene Gartenfläche herzustellen, soll die Oberkante der Gartenmauer waagrecht ausgeführt werden. Dadurch ergeben sich, bedingt durch das Straßengefälle, Wandhöhen zwischen 1,25 m und 1,75 m.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Inanspruchnahme von Bauverbotsfläche für die Errichtung der Terrasse und des Freisitzes ist städtebaulich vertretbar. Mit dem geplanten Freisitz werden jedoch die Regelungen zur Grenzbebauung nicht eingehalten. Durch die bereits bestehende Garage an der westlichen Grundstücksgrenze wird auch die maximale Grenzbebauung von 9,00 m überschritten. Eine entsprechende Abstandsflächenbaulast ist hierfür erforderlich. Die Regelungen zur Grenzbebauung sind von der Baurechtsbehörde zu prüfen.

Das Einvernehmen für die Gartenmauer kann aus Sicht der Verwaltung erteilt werden, sofern eine Höhe von 1,20 m nicht überschritten wird.

Das Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Anlage/n:
Lageplan
Ansicht Süden und Osten, Schnitt