

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

Bauliche Veränderung Wohnhaus: Einbau Wohnung in UG und DG, Ausbau und Aufstockung DG, Anlegung Stellplatz, Panoramaweg 19 in Rudersberg

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für die bauliche Veränderung des Wohnhauses Panoramaweg 19 in Rudersberg durch Einbau einer Wohnung im Untergeschoss und Dachgeschoss, Ausbau und Aufstockung Dachgeschoss und Anlegung eines Stellplatzes wird hergestellt, sofern durch die Aufstockung des Dachgeschosses kein weiteres Vollgeschoss entsteht.
2. Der Stellplatz ist auf dem eigenen Grundstück zu entwässern. Eine Ableitung auf die öffentliche Verkehrsfläche ist nicht zulässig. Die Errichtung des Stellplatzes ist mit einem wasserdurchlässigen Belag (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainagepflaster oder ähnliches) durchzuführen.
3. Zur abschließenden Beurteilung der Erschließung ist noch ein Entwässerungsgesuch einzureichen.

Sachverhalt

Geplant ist, auf dem Grundstück Panoramaweg 19 in Rudersberg bauliche Veränderungen am Wohngebäude vorzunehmen. Im Untergeschoss und im Dachgeschoss sollen dabei jeweils eine Wohnung eingebaut werden. Das Dachgeschoss soll dazu ausgebaut und aufgestockt werden.

Im nordwestlichen Bereich des Grundstücks soll neben der Garagenzufahrt noch ein weiterer Stellplatz angelegt werden. Durch die Aufstockung des Dachgeschosses erhöht sich die Firsthöhe um 1 m auf 6,55 m. Die neue Traufhöhe beträgt 3,75 m. Mit dem Dachaus- und aufbau wird auch der Kniestock um 0,70 m auf 1,20 m erhöht. Das Satteldach hat eine Dachneigung von 22 Grad.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Floß aus dem Jahr 1966. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baufenster festgesetzt. Die Bauweise ist einstockig mit 1 Vollgeschoss, nach Süden bei entsprechendem Geländegefälle zweistöckig mit einer Dachneigung von 18 bis 22 Grad, wobei ein Kniestock bis zu 50 cm Höhe zugelassen werden kann. Die Gebäudehöhen werden von der Baugenehmigungsbehörde nach Geländeprofilen festgelegt.

Für die Überschreitung des Kniestocks um 0,70 m ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich. Mit dem Stellplatz wird unüberbaubare Grundstücksfläche in Anspruch genommen.

Nach § 31 des Baugesetzbuches kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Schaffung von weiterem Wohnraum im Innenbereich ist grundsätzlich zu begrüßen. Durch das geplante Vorhaben werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Befreiung bezüglich der Überschreitung der zulässigen Höhe des Kniestocks ist städtebaulich vertretbar. Aufgrund des vorgelegten Straßenverlaufs bestehen insbesondere auch bezüglich der neuen Firsthöhe keine Bedenken.

Der Stellplatz ist auf dem eigenen Grundstück zu entwässern. Eine Ableitung auf die öffentliche Verkehrsfläche ist nicht zulässig. Die Errichtung des Stellplatzes ist mit einem wasserdurchlässigen Belag (Rasensteine, Rasenpflaster, Drainagepflaster oder ähnliches) durchzuführen.

Eine abschließende Beurteilung der Erschließung ist nicht möglich. Es ist ein entsprechendes Entwässerungsgesuch nachzureichen.

Anlage/n:
Lageplan
Schnitt A-A
Ansicht Nord
Ansicht Ost
Ansicht Süd
Ansicht West
Straßenabwicklung