

**Sitzungsvorlage Nr. 0019/2023**

<b>Federführendes Amt:</b>	Bauamt		
<b>Behandlung</b>	<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	07.02.2023	öffentlich

**Modernisierung, Sanierung Wohngebäude, Umgestaltung Flachdach in Pultdach, Nutzungsänderung EG in barrierefreie Wohnung, Neubau Garage und Terrasse, Akazienweg 6, Rudersberg**

**Beschlussvorschlag**

1. Das Einvernehmen für die Modernisierung und Sanierung des Wohngebäudes, die Umgestaltung Flachdach in Pultdach, die Nutzungsänderung Erdgeschoss in barrierefreie Wohnung und den Neubau der Garage und Terrasse auf dem Grundstück Akazienweg 6 in Rudersberg wird hergestellt.
2. Das Flachdach der Garage ist zu begrünen.
3. Die Kosten für die Kennzeichnung der Parkplätze sowie für den Umbau des Hochbordes zu einem Tiefbord sind vom Bauherrn zu tragen
4. Das Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern oder einem naheliegenden öffentlichen Gewässer zuzuleiten soweit dies mit vertretbarem Aufwand schadlos möglich ist.
5. Zur abschließenden Prüfung der Entwässerung ist noch ein entsprechendes Entwässerungsgesuch einzureichen.

**Sachverhalt**

Das Wohngebäude Akazienweg 6 in Rudersberg wurde im Jahr 1974 genehmigt und gemäß den Festsetzungen des damals geltenden Bebauungsplanes „Eichhalde II“ mit einem Flachdach ausgestattet. Im Erdgeschoss war ein Schwimmbad vorgesehen, welches jedoch nie zur Ausführung gekommen ist.

Geplant ist nun, im Erdgeschoss des Gebäudes eine barrierefreie Wohnung einzurichten. Für diese Wohnung soll an der südwestlichen Grundstücksgrenze eine 6,40 m x 4,90 m große Garage errichtet werden. Die Zufahrt soll über die westliche öffentliche Verkehrsfläche aus erfolgen. Zur Überwindung des Höhenunterschieds von der Garage / Gehweg zur Wohnung soll ein Hub- bzw. Schräglift errichtet werden.

Die bestehende Wohnung im Obergeschoss wird ebenfalls saniert. Auf der Nordostseite soll eine 44 m<sup>2</sup> große Terrasse errichtet werden. Mit der Errichtung der Wohnung im Erdgeschoss wird das Gebäude von einem Einfamilienwohnhaus zu einem Zweifamilienwohnhaus umgenutzt. Die Grundfläche des Gebäudes bleibt unverändert.

Das Dach soll aus energetischen Gründen saniert werden. Um die Vorgaben zur Nutzung erneuerbarer Energien (hier Photovoltaik- und Solarthermieanlage) optimal zu nutzen, soll die obere Dachfläche als Pultdach mit 15 Grad hergestellt werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Änderung und Erweiterung II Eichhalde“ aus dem Jahr 1993. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Oberirdische Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garageneinfahrt ist ein Mindestabstand von 5,50 m einzuhalten. Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 22 bis 30 Grad festgesetzt. Die Zahl der Wohnungen ist auf 3 Wohneinheiten festgesetzt.

Die geplante Garage und die Terrasse befinden sich überwiegend außerhalb der überbaubaren Fläche. Der Mindestabstand von 5 m wird mit der Garageneinfahrt nicht eingehalten. Für die Garage und die Terrasse sowie für das Pultdach ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Schaffung von weiterem Wohnraum im Innenbereich ist grundsätzlich zu begrüßen. Durch die Inanspruchnahme von unüberbaubarer Fläche für die Garage und die Terrasse werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Auch die Abweichung von der Dachform ist städtebaulich vertretbar. Die Installation von Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen sollte unterstützt werden. Die geplante Dachform bietet durch die größere Dachflächenausrichtung nach Süden den wesentlichen Vorteil, dass deutlich mehr Energie (Strom bzw. Warmwasser) gewonnen werden kann.

Im Anschluss an das Grundstück Akazienweg 6 (Westseite) befindet sich eine öffentliche Verkehrsfläche. Im östlichen Bereich dieser öffentlichen Verkehrsfläche sind zwei öffentliche

Parkplätze gekennzeichnet bzw. ausgewiesen. Für die restliche Fläche gilt ein Halteverbot.

Mit einer Verlegung der Parkplätze auf die westliche Seite könnte die Zufahrt über die öffentliche Verkehrsfläche zur Garage erfolgen. Seitens der Verwaltung wäre diese Zufahrtslösung vorstellbar. Die Kosten für die Kennzeichnung der Parkplätze sowie für den Umbau des Hochbordes zu einem Tiefbord sind vom Bauherrn zu tragen.

Das Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern oder einem naheliegenden öffentlichen Gewässer zuzuleiten soweit dies mit vertretbarem Aufwand schadlos möglich ist.

Zur abschließenden Prüfung der Entwässerung ist noch ein entsprechendes Baugesuch bei der Gemeinde einzureichen.

Anlage/n:

Lageplan\_Neubau\_Sanierung

Lageplan\_Abbruch

Lageplan\_Bauwerk

Lageplan\_Schleppkurve\_PKW\_

Lageplan\_Schleppkurve\_Müllfahrzeug

Seitenansichten

SCHNITTE (A-A B-B C-C D-D E-E F-F)

SCHNITTE (G-G H-H I-I J-J K-K L-L)