

Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	25.04.2023	öffentlich

Veränderte Ausführung von 2 Reihenhäusern mit 2 Garagen sowie Anlegung von 2 Stellplätzen, Friedrich-Ebert-Straße 28/1 und 28/2 in Rudersberg

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für die veränderte Ausführung von 2 Reihenhäusern mit Garagen und Anlegung von 2 Stellplätzen wird hergestellt.
2. Das Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern oder einem naheliegenden offenen Gewässer zuzuleiten, soweit dies mit vertretbarem Aufwand schadlos möglich ist.
3. Zur abschließenden Beurteilung der Entwässerung ist noch ein vollständiges Entwässerungsgesuch bei der Gemeinde einzureichen.

Sachverhalt

Am 08.09.2004 wurde die Baugenehmigung für den Anbau von 2 Reihenhäusern an die bestehende Reihenhausanlage auf Flst. Nr. 1723 in der Friedrich-Ebert-Straße in Rudersberg erteilt.

Für das Bauvorhaben wurde mehrmals ein Antrag auf Baufristverlängerung gestellt. Zuletzt wurde die Baufrist am 10.07.2019 um weitere drei Jahre verlängert. Zwischenzeitlich wurden die beiden Reihenhäuser nun erstellt.

Im Rahmen der Fertigstellungsabnahme wurde eine veränderte Bauausführung festgestellt. Vom Bauherrn wurde deshalb ein Antrag auf veränderte Ausführung eingereicht.

Entgegen der genehmigten Planung aus dem Jahr 2004 wurden folgende Veränderungen vorgenommen:

Östliches Reihenhauses (Friedrich-Ebert-Straße 28/1):

- Die Gebäudelänge wurde von 13,60 m auf 11,76 m reduziert
- Ursprünglich geplante Außentreppe entfällt
- An südlicher Grundstücksgrenze wurde ein weiterer Stellplatz angelegt

Westliches Reihenhauses (Friedrich-Ebert-Straße 28/2):

- Garage wurde um ca. 0,6 m nach Norden verschoben
- Vorgebauter Gebäudeteil im Obergeschoss 1 / Balkon Obergeschoss 2 wurde von 3,30 m auf 7,50 m Länge vergrößert
- Weitere Wohneinheit wurde im EG errichtet (bisher 1 Wohneinheit, jetzt 2 Wohneinheiten)
- Lichthof im Norden erstellt
- Außentreppe entfällt
- Weiterer Stellplatz an nördlicher Grundstücksgrenze errichtet.

Weitere Änderungen gab es bei der Einteilung der Grundrisse, der Fensteranordnungen. Außerdem waren Änderungen bezüglich des 2. Rettungsweges erforderlich.

Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Die baurechtliche Beurteilung richtet sich nach § 34 des Baugesetzbuches.

Danach ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Vorhaben fügt sich auch in der veränderten Ausführung nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung. Belange der Gemeinde sind nicht berührt.

Das Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern oder einem naheliegenden offenen Gewässer zuzuleiten, soweit dies mit vertretbarem Aufwand schadlos möglich ist. Bei den Zufahrten und Stellplätzen ist sicher zu stellen, dass kein Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsfläche zugeleitet wird. Dies ist durch geeignete Maßnahmen wie einer Entwässerungsrinne oder Hoftopf/Gully auf eigenem Grundstück zu gewährleisten.

Zur abschließenden Beurteilung der Entwässerung ist noch ein vollständiges Entwässerungsgesuch bei der Gemeinde einzureichen.

Anlage/n:

Lagpelan

Schnitt A

Schnitt B

Ansicht Nord-Osten

Ansicht Nordwesten

Ansicht Südwesten