

**Sitzungsvorlage Nr. 0088/2023**

<b>Federführendes Amt:</b>	Bauamt		
<b>Behandlung</b>	<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	20.06.2023	öffentlich

**Errichtung Einzelgarage, 2 Gerätehütten sowie Terrassen und Stützmauer,  
Jungholzweg 11, Rudersberg**

**Beschlussvorschlag**

1. Das Einvernehmen für die Errichtung einer Garage, zwei Gerätehütten und Terrassen sowie einer Stützmauer auf dem Grundstück Jungholzweg 11 in Rudersberg wird hergestellt, sofern die Überschreitung der Baugrenze mit den Terrassen insgesamt nicht mehr als 15 m<sup>2</sup> und die Überschreitung der Grundflächenzahl nicht mehr als 10 % beträgt.
2. Im Zufahrtbereich ist entlang der Grundstücksgrenze eine Entwässerungsrinne zu setzen.
3. Zur abschließenden Beurteilung der Entwässerung ist noch ein Entwässerungsgesuch mit angeschlossenen Entwässerungsflächen nachzureichen.

**Sachverhalt**

Der Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt hat seiner Sitzung vom 17.09.2019 das Einvernehmen für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung, Stellplätzen und überdachtem Fahrradstellplatz auf dem Grundstück Jungholzweg 11 hergestellt.

Im Rahmen einer Baukontrolle wurden weitere bauliche Anlagen festgestellt, welche nicht in

der ursprünglichen Planung aus dem Jahr 2019 enthalten waren. Ein entsprechender Antrag auf Baugenehmigung wurde daher eingereicht.

So wurden im südwestlichen und südöstlichen Bereich Terrassen errichtet. Des Weiteren wurde im südöstlichen Bereich eine Gerätehütte mit Überdachung mit einer Größe von 36 m<sup>3</sup> und im südwestlichen Bereich eine weitere Gerätehütte mit 4 m<sup>3</sup> errichtet. Außerdem wurde der Pkw-Stellplatz Nr. 2 verändert (jetzt quer zur öffentliche Verkehrsfläche) ausgeführt. Auf der Südseite kam eine Natursteinmauer zur Ausführung. An der südöstlichen Grundstücksgrenze wurde eine Garage innerhalb des Baufensters mit einer verfahrensfreien Größe von 5,98 x 2.98 m errichtet. An dieser Stelle war in der ursprünglichen Planung zunächst nur ein überdachter Fahrradstellplatz vorgesehen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Jungholzweg – Am Burren“ aus dem Jahr 1968. Im Bebauungsplan sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt. Planungsrechtlich und bauordnungsrechtlich sind für die Beurteilung von Bauvorhaben folgende Festsetzungen für das Grundstück relevant:

#### Planungsrechtliche Festsetzungen:

- Grundflächenzahl: 0,4
- Geschossflächenzahl: 0,4
- Maß der baulichen Nutzung: 1 Vollgeschoss
- Garagen und Stellplätze sind innerhalb der Bauflächen unterzubringen
- Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

#### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

- Ausnahmsweise können Dachvorsprünge, Balkone, Terrassen und kleinere Mauervorsprünge bis zu einer Ausladung von maximal 1 m in der nicht überbaubaren Fläche zugelassen werden.

Die Terrassen überschreiten die Baugrenzen mit einer Fläche von jeweils ca. 15 m<sup>2</sup>. Die beiden Gerätehütten sowie der Stellplatz befinden sich komplett außerhalb der überbaubaren Fläche. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist daher erforderlich.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die verfahrensfreie Garage wurde mit einem Grenzabstand von ca. 15 – 20 cm anstelle von 0,50 m errichtet. Des Weiteren handelt sich beim Dach der Garage um ein begehbares Dach. Bezüglich des Grenzabstandes liegt eine Zustimmungserklärung des Nachbarn vor. Seitens der Baurechtsbehörde des Landratsamtes wurde für das begehbare Dach ein Geländer mit einem Abstand von 1,50 m zur Nachbargrenze gefordert.

Bezüglich der Gartenhäuser wurde seitens der Baurechtsbehörde eine Befreiung bis zu einem umbauten Raum von max. 40 m<sup>3</sup> in Aussicht gestellt sowie für die beiden Terrassen eine Überschreitung der Baugrenze mit einer Fläche von insgesamt max. 15 m<sup>2</sup>. Des Weiteren wurde eine Berechnung der Grundflächenzahl seitens der Baurechtsbehörde angefordert und eine Überschreitung bis max. 10 % in Aussicht gestellt.

Die von der Baurechtsbehörde oben bezeichneten Befreiungen sind aus Sicht der

Gemeindeverwaltung vorstellbar. Unter den genannten Voraussetzungen ist die Inanspruchnahme von unüberbaubarer Grundstücksfläche städtebaulich vertretbar. Im Zufahrtbereich ist entlang der Grundstücksgrenze eine Entwässerungsrinne zu setzen. Zur abschließenden Beurteilung der Entwässerung ist noch ein Entwässerungsgesuch mit angeschlossenen Entwässerungsflächen nachzureichen.

Anlage/n:

Lageplanskizze

Lageplan

Ansicht Nord

Ansicht Ost

Ansicht Süd

Ansicht West