

Sitzungsvorlage Nr. 0467/2013



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	01.10.2013	öffentlich

Bauvoranfrage: Erstellung von zwei Wohnhäusern mit Garagen und Stellplätzen sowie überdachtem Freisitz und Brennholzlager, Friedrich-Ebert-Straße 27 und 27/1 in Rudersberg

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde zum beantragten Bauvorbescheid für die Erstellung von zwei Wohnhäusern mit überdachtem Freisitz und Brennholzlager auf dem Flurstück 1449 (Friedrich-Ebert-Straße 27 und 27/1) wird hergestellt, wenn eine ausreichende Erschließung nachgewiesen wird und die im Bauvorbescheid vom 4. November 1999 enthaltenen Auflagen zur Art und Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt werden.
2. Das Einvernehmen der Gemeinde für zwei Garagen und zwei Stellplätze auf dem Flurstück 1448/2 wird nicht hergestellt.

Sachverhalt

Angefragt wird, ob auf dem Flurstück 1449 (Friedrich-Ebert-Straße 27 und 27/1) zwei Einfamilienhäuser und auf dem Flurstück 1448/2 jeweils eine Garage und ein Stellplatz für jedes Haus erstellt werden können.

Zu den beiden Häusern, die in zwei komplett getrennten Bauabschnitten gebaut werden sollen, wird in der Bauvoranfrage ausgeführt:

„Gebäudeart

Freistehendes Einfamilienhaus mit überdachtem Freisitz und Brennholzlagerung. Massivbauweise bzw. Holzrahmenkonstruktion (Fertig(teil)bauweise) mit unterkellertem Untergeschoss in ca. mittlerer Lage (noch im Detail zu bestimmen bzw. abzuklären) auf dem Baugrundstück.

Geschosszahl

1,5 Vollgeschosse

Fundamente

Die Fundamente sind als Einzel- und Streifenfundamente geplant bzw. Fundamentbalken oder verstärkte Bodenplatte.

Dachform

Zeltdach mit ca. 30 ° Dachneigung bzw. Pultdach mit ca. 20 ° Dachneigung bzw. Flachdach mit ca. 0 - 5 ° Dachneigung wären möglich. Anpassung an die vorhandene Nachbarbebauung nach im Detail noch vorzunehmender Abstimmung. Die Dacheindeckung wird mit Bondachsteinen auf Lattung und Konterlattung ausgeführt. Flachdach mit Schweißbahnen nach Stand der Technik und ggf. mit extensiver Begrünung.

Ver- / bzw. Entsorgung

Ein Wasser- und Abwasseranschluss ist über den Feldweg zur Friedrich-Ebert-Straße (Weg 1717/2) hin möglich. Strom- und Telefonanschluss am E-Mast in unmittelbarer Nähe. Eine Zuwegung ca. 3 m breit besteht bereits über den Weg 1717/6 und Eintragung einer beschränkten persönlichen Grunddienstbarkeit für die Gemeinde Rudersberg zu Lasten von Flurstück 1448/2 und weiterhin über den Weg 1717/2 zur Unterhaltung des Bachufers und Aufstaubeckens sowie Bewirtschaftung von Grundstück Parzelle Nummer 1449. Wir bitten um Zufahrtsrecht auch für das zu bebauende Grundstück Parzelle Nummer 1449 für PKW mit Einkaufsgütern, Möbelwagen, Heizölfahrzeug, Notarzt etc. Garage und Stellplatz für Haus 1 und Haus 2 sind auf Parzelle Nr. 1448/2 geplant, so dass keine tägliche Befahrung der Brücke und des Weges 1717/2 erfolgt.

Topographie

Die Oberfläche des Grundstücks ist vollkommen eben und wird zurzeit als Wiese und teilweise als Acker genutzt.“

Das Flurstück 1449/1 liegt innerhalb des bebauten Ortsteils von Rudersberg zwischen dem Kindergarten Mörikeweg 10 und der Bebauung entlang der Schillerstraße und der Friedrich-Ebert-Straße. Einen Bebauungsplan gibt es für den fraglichen Bereich nicht. Die baurechtliche Beurteilung richtet sich, wenn die Erschließung gesichert ist, nach § 34 des Baugesetzbuches (Umgebungsbebauung).

Das Flurstück 1448/2 liegt im Außenbereich.

Bereits im Jahr 1999 haben sich der Technische Ausschuss und das Landratsamt mit einer Bauvoranfrage auf dem Flurstück 1448/2 befasst. Die verkehrsmäßige Erschließung war über einen Fußweg mit Brücke über den Glasofenbach und das Flurstück 1454/1 vorgesehen.

Der positive Bauvorbescheid des Landratsamtes vom 4. November 1999 wurde mit folgenden Auflagen erlassen:

- Das Vorhaben hat sich gemäß § 34 Absatz 1 des Baugesetzbuches in die Umgebung einzufügen.
- Die Grundfläche darf 120 qm nicht überschreiten.
- Es ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig.
- Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird aufgrund von Geländeschnitten im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.
- Ein Zeltdach oder Satteldach darf eine Gesamthöhe von 7 m und eine Traufhöhe von 3,8 m nicht überschreiten, gemessen von EFH-Rohfußboden.
- Die Erschließung mit Abwasser und Frischwasser ist über das Flurstück 1717/2 möglich und muss durch eine Baulast gesichert werden.

- Eine verkehrsmäßige Erschließung ist nur über einen Fußweg mit Brücke über den Glasofenbach und Flurstück 1454/1 möglich. Für die Brücke ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Der Zugang ist durch eine Baulast zu sichern
- Stellplätze die nicht auf dem Baugrundstück liegen müssen über eine Baulast gesichert werden.
- Den Bauvorlagen im Baugenehmigungsverfahren ist ein Abstandsflächenplan und Eingrünungsplan beizufügen.
- Die Dacheindeckung ist in rot oder rotbraun zu halten.
- Die geplante Fußgängerbrücke ist unter Einbeziehung des im Glasofenbach bestehenden Bauwerks (Rückhalteanlage) zu errichten.
- Die bestehende Verdolung des Glasofenbachs, oberhalb der Rückhalteanlage, ist zu beseitigen.
- Die vorhandene Befestigung der Gewässerböschung vor der Rückhalteanlage ist durch ingenieurbioologische Maßnahmen zu ersetzen. Dies sollte in Abstimmung mit dem Umweltschutzamt (Herr Dr. Schelling) ausgeführt werden.
- Von der Böschungsoberkante des Bachs ist ein Streifen von 5 m Breite von baulichen Anlagen und Stellplätzen freizuhalten.

Der Bauvorbescheid wurde im Jahr 2007 nicht mehr verlängert, weil vergessen wurde, rechtzeitig einen Verlängerungsantrag zu stellen.

Stellungnahme der Verwaltung

Eine Nachverdichtung im Innenbereich wird begrüßt.

Ein Wasser- und Abwasseranschluss ist in dem Grundstück, Flurstück 1449, nicht vorhanden. Die erforderlichen Anschlüsse sind über den Feldweg (Flurstück 1717/2) zur Friedrich-Ebert-Straße hin bedingt möglich. Der Weg ist sehr schmal.

Der beantragten Zuwegung kann nicht zugestimmt werden. Die beiden Feldwege (Flurstücke 1717/2 und 1717/6) sind nicht zur Erschließung von Wohngebäuden geeignet. Mit Schreiben vom 16.02.2010 wurde dem Bauherrn vom Landratsamt Rems-Murr-Kreis bereits mitgeteilt, dass eine Erschließung des Flurstücks 1449 vom Mörikeweg entlang des Mittelbachs nicht möglich ist. Als Begründung wird ausgeführt, dass aus naturschutzrechtlicher Sicht das Ufergehölz nicht beeinträchtigt werden darf und ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen freizuhalten ist. Ferner bestehen Bedenken wegen der Verkehrssicherheit. Die Verkehrssicherheit ist bei einem Begegnungsverkehr von Fußgängern, Pkw und Lkw nicht gegeben. Es wurde außerdem darauf hingewiesen, dass die Erschließung über Flurstück 1717/2 bereits im Rahmen des Bauvorbescheidverfahrens von 1999 geprüft und verneint wurde.

Wenn eine ausreichende Erschließung nachgewiesen wird und die im Bauvorbescheid vom 4. November 1999 enthaltenen Auflagen zur Art und Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt werden, bestehen keine Bedenken gegen die beiden Wohnhäuser auf dem Flurstück 1449.

Für die beantragten Garagen und Stellplätze auf dem Flurstück 1448/2 sollte das Einvernehmen der Gemeinde aufgrund der Lage im Außenbereich nicht erteilt werden. Präzedenzfälle werden so vermieden.

Anlage/n:
3 Lagepläne