Sitzungsvorlage Nr. 0139/2023

GEMEINDE RUDERSBERG

Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	**Gremium**	**Termin**	**Status**
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	10.10.2023	öffentlich

Abbruch bestehendes Wohnhaus, Neubau Mehrfamilienwohnhaus mit 10 Wohneinheiten, Mannenberger Straße 12, Oberndorf

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für den Abbruch des bestehenden Gebäudes sowie für den Neubau eines Mehrfamilienwohngebäudes mit 10 Wohneinheiten auf dem Grundstück Mannenberger Straße 12 in Oberndorf wird hergestellt, sofern die noch vorzulegenden Berechnungen der Umgebungsbebauung entsprechen.

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

3. Es ist durch geeignete Maßnahmen (Birkorinne, Hoftopf etc.) sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser auf die öffentliche Verkehrsfläche abgeleitet wird.

4. Wegen den erforderlichen Kanalanschlüssen ist mit der Gemeinde eine entsprechende Mehrkostenvereinbarung abzuschließen.

Sachverhalt

Geplant ist, auf dem Grundstück Mannenberger Straße 12, Flst. Nr. 1105 in Oberndorf das bestehende Wohngebäude mit Garage abzubrechen und ein Mehrfamilienwohnhaus mit 10 Wohneinheiten zu errichten.

Das Mehrfamilienhaus ist mit zwei aneinanderhängenden Gebäudeteilen geplant (Haus A und Haus B). Der Gebäudeteil A hat eine Grundfläche von 15,79 m x 12,00 m und Gebäudeteil B eine Grundfläche von 13,97 m x 11,31 m. Die Firsthöhe von Gebäudeteil A beträgt 9,70 m (307,70 üNN) und von Gebäudeteil B 7,30 m (305,30 üNN) m. Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 Grad vorgesehen. Auf der Südwest und der Nordostseite ist pro Gebäudeteil jeweils ein Zwerchgiebel vorgesehen. Auf der Südwestseite sind im Erd-, Ober- und Dachgeschoss insgesamt 8 Balkone vorgehsehen sowie im Untergeschoss 2 Terrassen. Die Wohneinheiten verteilen sich auf die Geschosse wie folgt:

	Haus A	**Haus B**
Untergeschoss	-	2
Erdgeschoss	2	2
Obergeschoss	2	-
Dachgeschoss	1	1

Die Wohnungen haben eine Größe zwischen 69,95 qm und 124,69 qm. Entlang der Mannenberger Straße sind insgesamt 10 Stellplätze sowie auf der Nordostseite 5 weitere Stellplätze sowie Fahrradstellplätze geplant. An der nordöstlichen Grundstücksgrenze ist außerdem eine Mülleinhausung vorgesehen.

Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Die baurechtliche Beurteilung richtet sich nach § 34 des Baugesetzbuches. Danach ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben 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.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Gebietscharakter für das Grundstück wird als Allgemeines Wohngebiet bewertet. Seitens der Bauherrschaft sind noch entsprechende Berechnungen der Grundflächen- und Geschossflächenzahl sowie eine Berechnung der Vollgeschosse vorzulegen.

Die Bauherrschaft wurde des Weiteren durch die Baurechtsbehörde auf die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen hingewiesen. Die Erfüllung ist spätestens 12 Monate nach Fertigstellung des Bauvorhabens nachzuweisen.

Die innerörtliche Nachverdichtung wird grundsätzlich begrüßt. Aus Sicht der Verwaltung bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken, sofern die noch vorzulegenden Berechnungen der Umgebungsbebauung entsprechen. In Bezug auf die Firsthöhen fügt sich das Vorhaben in die nähere Umgebung ein (Mannenberger Straße 14: 307,00 üNN und Mannenberger Straße 16: 307,30 üNN). 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.

Es ist durch geeignete Maßnahmen (Birkorinne, Hoftopf etc.) sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser auf die öffentliche Verkehrsfläche abgeleitet wird.

Für die Erschließung sind zwei weitere Kanalanschlüsse erforderlich. Mit der Gemeinde ist eine entsprechende Mehrkostenvereinbarung abzuschließen.

Anlage/n:
Lageplan
Schnitte
LPH4 Ansichten01_2023_07_25
LPH4 Ansichten02_2023_07_25