Sitzungsvorlage Nr. 0166/2023

GEMEINDE RUDERSBERG

Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	**Gremium**	**Termin**	**Status**
Anhörung	Ortschaftsrat Steinenberg	08.11.2023	öffentlich
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	14.11.2023	öffentlich

Bauvoranfrage: Neubau 2 Einfamilienwohnhäuser mit Garage, Flst. Nr. 12/0, Reuteweg 5, in Steinenberg

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen der Gemeinde für die Errichtung der 2 EFH mit Garage auf dem Grundstück Flst. Nr. 12/0, Reuteweg 5, in Steinenberg wird in Aussicht gestellt, sofern sich das Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und von der unteren Baurechtsbehörde keine andere Weisung ergeht.

Sachverhalt

Geplant ist der Abbruch der beiden Wirtschaftsgebäude auf dem Grundstück Flst. Nr. 12/0, Reuteweg 5, in Steinenberg und die Errichtung von 2 Einfamilienhäusern, sowie Garagen.

Die Wohnhäuser sollen jeweils eine Grundfläche von 8,00 x 7,25 m und 8,09 x 5,07 m aufweisen und im nördlichen Teil des Grundstücks errichtet werden. Die Doppelgarage mit einer Grundfläche von 3,00 x 6,00 m ist im südlichen Teil vorgesehen.

Über die jeweiligen Gebäudehöhen und Dachausführungen werden keine Angaben gemacht.

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Das Bauvorhaben liegt innerhalb des bebauten Ortsteils und wird nach § 34 BauGB (Baugesetzbuch) beurteilt.

Der Anfragesteller bittet im Rahmen der Bauvoranfrage um die Klärung folgender Fragen:

1. Ist das o.g. Baugrundstück im Allgemeinen bebaubar oder handelt es sich hierbei um ein nicht bebaubares Grundstück (Außenbereich)?
2. Sind die dargestellten 2 Einfamilienwohnhäuser unter Einhaltung der Abstandsflächen in der Position realisierbar?
3. Falls das Grundstück baurechtlich bebaubar ist, muss man sich hierzu an der Nachbarschaftsbebauung orientieren?
4. Wie viele Kfz-Stellplätze sind pro Wohneinheit erforderlich? Falls 2 Stellplätze erforderlich sein sollten, sind gefangene Stellplätze zulässig?

Stellungnahme der Verwaltung

1. Nach dem Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen. Grundsätzlich ist das Grundstück somit im Allgemeinen bebaubar.
2. Soweit die Beurteilung aufgrund der vorliegenden Unterlagen erfolgen kann, wäre eine Bebauung in der dargestellten Grundform denkbar.
3. Allerdings kann im Rahmen der vorliegenden Bauvoranfrage nicht geklärt werden, ob sich das Bauvorhaben nach der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Zudem müsste berücksichtigt werden, dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.
4. Nach § 1 der geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde Rudersberg ist die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wie folgt festgelegt:
   - für Wohnungen bis 40 qm Wohnfläche auf 1,0 Stellplätze
   - für Wohnungen über 40 qm bis 70 qm Wohnfläche auf 1,5 Stellplätze
   - für Wohnungen über 70 qm Wohnfläche auf 2,0 Stellplätze.

   Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.
   Gefangene Stellplätze dürfen im Nachweis nicht mit angerechnet werden.

Aus Sicht der Verwaltung kann das Einvernehmen der Gemeinde für die Errichtung der 2 EFH mit Garage auf dem Grundstück Flst. Nr. 12/0, Reuteweg 5, in Steinenberg in Aussicht gestellt werden, sofern sich das Bauvorhaben in die Umgebungsbebauung einfügt und von der unteren Baurechtsbehörde keine andere Weisung ergeht.

Anlage/n:
Anlage 1, Lageplan Neue Bebauung
Anlage 2, Lageplan Abbruch Bestand