

Sitzungsvorlage Nr. 0229/2024

Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	23.01.2024	öffentlich

Neubau Wohnhaus mit Garage, Panoramaweg, Flst. Nr. 2046/2, Rudersberg

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Panoramaweg, Flst. Nr. 2046/2 in Rudersberg wird hergestellt.
2. Die Einleitung von „Drainagewasser“/Schichtwasser ist unzulässig. Das Entwässerungsgesuch ist entsprechend zu ändern. Des Weiteren ist noch eine abwassertechnische Berechnung vorzulegen.

Sachverhalt

Geplant ist, auf dem Grundstück Panoramaweg Flst. Nr. 2046/2 in Rudersberg ein Einfamilienwohnhaus mit Garage zu errichten. Das Wohngebäude hat eine Grundfläche von 12,30 m x 9,10 m. Die Traufhöhe beträgt 318,01 m üNN (4,54 m) und die Firsthöhe beträgt 320,64 m üNN (7,17 m). Es erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30 Grad. Der Dachvorsprung beträgt 0,50 m. Auf der Südseite ist im Dachgeschoss ein 7,10 m breiter Querbau/Gaube vorgesehen. Die Garage für drei Pkw's befindet sich im Untergeschoss des Gebäudes.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Floß Ost III“. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen sowie Garagenfenster festgesetzt. Garagen sind nur in den dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Balkone und andere unbedeutende Bauteile dürfen die Baugrenzen bis 1,50 m überschreiten. Des Weiteren sind in den planungsrechtlichen

Festsetzungen Pflanzgebote und Pflanzbindungen enthalten.

Gemäß Ziffer 1 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist die Gebäudehöhe bis max. 3,50 m von Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis Schnittpunkt Außenwand Gebäude mit Oberkante Dachhaut zulässig. Zur Ausformung dieser Festsetzung wurden für jeden einzelnen Bauplatz am Panoramaweg auf Veranlassung der Gemeinde Geländeprofile gefertigt. Anhand dieser Geländeschnitte wurde jeweils eine Erdgeschossfußbodenhöhe als Bezugshöhe vorgegeben von welcher aus sich die zulässige Traufhöhe errechnet. Aufgrund von Gesprächen mit Bauinteressenten hat sich jedoch ergeben, dass die Traufhöhe von 3,50 m sehr eng ist. Der Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt daher in seiner Sitzung vom 08. Mai 2007 beschlossen, bei entsprechender Antragstellung, eine Traufhöhe von 4,00 m zuzulassen. Die Dächer sind mit rot- bis rotbraunen Eindeckungsmaterialien einzudecken. Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25 – 30 Grad zulässig. Zu Dachgauben etc. enthält der Bebauungsplan keine Festsetzungen.

Aufgrund der in das Untergeschoss des Hauptgebäudes integrierten Garage wird die Baugrenze auf der Südseite im Untergeschoss sowie mit der darüber liegenden Terrasse im Erdgeschoss um 1,72 m überschritten. Der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Standort für einen Baum gemäß Pflanzgebot (pfg 2: Die festgesetzten Flächen sind ausschließlich mit einheimischen hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten) kann aufgrund der Zufahrt zur Garage nicht eingehalten werden. Der Pflanzstandort wieder daher etwas verschoben. Die Dacheindeckung ist mit anthrazitfarbenen Dachziegeln vorgesehen um ein harmonischeres Bild mit der geplanten Photovoltaikanlage zu erhalten.

Entsprechende Befreiungen bezüglich der Inanspruchnahme von Bauverbotsfläche und der Abweichungen bezüglich Dachfarbe und Pflanzgebot sind daher erforderlich. Die sich aus der Bezugshöhe von 314,50 müNN + 4 m ergebende Traufhöhe von 318,50 müNN wird mit der vorliegenden Planung eingehalten.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Überschreitung der Baugrenze mit der Garage im Untergeschoss sowie mit der Terrasse im Erdgeschoss ist städtebaulich vertretbar. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass es sich um eine in das Erdreich integrierte Garage handelt. Des Weiteren wird mit der Umsetzung der Garage im Untergeschoss des Wohngebäudes eine weitere Flächenversiegelung im Bereich des Garagenfensters vermieden. Bezüglich der erforderlichen Befreiung für das Pflanzgebot bestehen keine Bedenken, da der Standort für die Pflanzung des Einzelbaumes lediglich etwas verschoben wird. Die Abweichung von der Dachfarbe ist ebenfalls vertretbar. Belange der Gemeinde werden nicht berührt.

Zur abschließenden Beurteilung der Entwässerung ist noch eine abwassertechnische Berechnung vorzulegen. Das Entwässerungsgesuch ist des Weiteren noch bezüglich der Einleitung von „Drainagewasser“/Schichtwasser zu ändern, da eine Einleitung von „Drainagewasser“ / Schichtwasser, auch vorübergehend, unzulässig ist. Drainagewasser bedarf aufgrund seiner i.d.R. guten Qualität meist keiner abwassertechnischen Behandlung. Es belastet nur hydraulisch die Kläranlagen und Kanalisationsnetze.

Seine Ableitung stellt darüber hinaus einen vermeidbaren Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt dar und verursacht Kosten beim Betreiber der Abwasseranlagen.

Für neu bebaute Grundstücke können vom Bauherrn Schutzmaßnahmen für bodenberührte Bauteile der zu errichtenden Gebäude vorgenommen werden, welche die Installation eines Drainagesystems von vorn herein überflüssig machen.

Anlage/n:

LAGEPLAN

Schnitt A-A_4

Ansicht Nord_5

Ansicht Ost_6

Ansicht West_8

Ansicht Süd mit Erläuterung Höhe_7