

Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	07.05.2024	öffentlich

Abbruch bestehendes Wohnhaus und Neubau Einfamilienwohnhaus, Kelterstraße 28, Rudersberg

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für den Abbruch des bestehenden Gebäudes sowie den Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Kelterstraße 28 in Rudersberg wird erteilt.
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.

Sachverhalt

Geplant ist, das bestehende Wohngebäude auf dem Grundstück Kelterstraße 28 in Rudersberg abzubrechen und ein Einfamilienwohnhaus neu zu errichten.

Das neue Wohngebäude mit einem Vollgeschoss ist mit einer Grundfläche von 10,74 m x 8,49 m geplant. Als Dachform ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30 Grad vorgesehen. Dachvorsprünge betragen 1,00 m / 0,70 m. Die Firsthöhe beträgt 7,11 m. Auf der Ostseite befindet sich im Erdgeschoss des Weiteren ein Erker mit einer Größe von 14,11 m²

(Wohnfläche) und einem begrünten Flachdach. Im südöstlichen Bereich des Gebäudes ist im Erdgeschoss ein 23,04 m² großer Balkon vorgesehen sowie im Dachgeschoss auf der Südseite ein 6,5 m² großer Balkon. Auf der Nordseite ist im Eingangsbereich eine Zugangstreppe mit Vordach geplant. Die bestehende Garage an der nordwestlichen Grundstücksgrenze bleibt erhalten.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Floß“. Neben dem zeichnerischen Teil, welcher die überbaubare Grundstücksgrenze durch Baufenster regelt, gelten die besonderen Bauvorschriften vom 14.07.1964 und 15.09.1964. Danach ist eine einstöckige Bauweise mit einer Dachneigung von 48 Grad festgesetzt. Kniestöcke können bis zu einer Höhe von 60 cm zugelassen werden, wobei auch Dachausbauten möglich sind.

Für das Vorhaben wurden folgende Befreiungen beantragt:

1. Dachneigung
Mit der geplanten Dachneigung von 30 Grad wird die festgesetzte Dachneigung von 48 Grad unterschritten.
2. Kniestockhöhe
Die festgesetzte Kniestockhöhe wird um 0,66 m überschritten. Begründung: Nutzbarkeit und Ausbau des Dachgeschosses wird dadurch ermöglicht. Dachgeschoss ist aber kein Vollgeschoss
3. Baugrenze
Überschreitung der Baugrenze
im Norden mit Vordach und Zugangstreppe um 1,20m x 3,54 m,
im Süden mit Balkon im EG mit 8,00 m x 1,795 m und im DG mit Balkon und Vordach um 6,73 m x 0,795 m,
im Süden mit dem Vorbau an Südwest-Ecke um 4,425 m x 0,795 m,
im Norden, Westen und Süden mit den Dachvorsprüngen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die beantragten Befreiungen sind städtebaulich vertretbar. Gegen das geplante Vorhaben bestehen keine Bedenken. Im Plangebiet „Floß“ wurden bereits entsprechende Befreiungen, insbesondere bezüglich der Überschreitungen der Baugrenze, erteilt. Mit einer um ca. 1 m geringeren Firsthöhe als das bisherige Gebäude, fügt sich der Neubau auch mit Blick auf die Firsthöhe ein.

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.

Anlage/n:

Lageplan

Schnitte A-A und B-B

Ansichten Westen und Süden

Ansichten Osten und Norden