

Sitzungsvorlage Nr. 0616/2014



Federführendes Amt:	Hauptamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	01.07.2014	öffentlich

Neubau 3 Doppelhäuser, 1 Reihenhäuser und 18 Garagen, Kelterstraße 30 - 36 und Lönsweg 3 - 9/1 (Flurstücke 1737/1 und 1738/0) in Rudersberg

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für die beantragte Überschreitung der Baugrenzen mit den Terrassen bei den geplanten Wohnhäusern auf den Flurstücken 1737/1 und 1738/0 wird hergestellt.
2. Gegen die beantragten Auffüllungen hat die Gemeinde keine Einwände.

Sachverhalt

Die Bauvorlagen für drei Doppelhäuser, ein Reihenhäuser mit drei Wohneinheiten und 18 Garagen auf den Flurstücken 1737/1 und 1738/0 im Quartier Kelterstraße / Lönsweg (Kelterstraße 30 - 36 und Lönsweg 3 - 9/1) wurden im Kenntnissgabeverfahren eingereicht. Für den fraglichen Bereich gilt der Bebauungsplan „Kelterstraße / Lönsweg“ aus dem Jahr 2014.

Es wurde ein Antrag auf Befreiung für die Terrassen außerhalb des Baufensters und von den maximal zugelassenen Aufschüttungen gestellt. Der Antrag wurde damit begründet, dass die Terrassen als planerische Erfordernisse für die Wohnqualität der Häuser erforderlich seien.

Im Bebauungsplan ist bei den planungsrechtlichen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche geregelt:

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
2. Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten bis 5 m Breite um bis zu 1,50 m überschritten werden. Der Abstand zur öffentlichen Fläche muss mindestens 2 m betragen.

Für die Terrassen sind Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.

Bei den örtlichen Bauvorschriften wird ausgeführt: Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis 2 m zugelassen; in begründeten Fällen sind Ausnahmen nach § 56 Absatz 3 der Landesbauordnung möglich. An den Grundstücksgrenzen muss das Gelände angeglichen werden. Hinweis: Geländeänderungen müssen im ganzen Ausmaß in den Bauvorlagen dargestellt werden.

Für die Bewilligung der Ausnahmen ist die Baurechtsbehörde zuständig. Die Gemeinde kann hierzu eine Stellungnahme abgeben.

Stellungnahme der Verwaltung

Gegen die beantragte Überschreitung der Baugrenzen mit den Terrassen bestehen keine städtebaulichen Bedenken. So ist in zukünftigen Bebauungsplänen vorgesehen, Terrassen grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zuzulassen. Um die Terrassen zu ermöglichen, sind Aufschüttungen über 2 m erforderlich. Seitens der Gemeinde bestehen dagegen keine Einwände, da die zulässige Gesamthöhe der Gebäude eingehalten wird und zu den Nachbargrenzen eine Angleichung erfolgt.

Anlage/n:

1 Lageplan, Haus 1: 2 Schnitte, 4 Ansichten, Haus 2: 2 Schnitte, 4 Ansichten, Haus 3: 2 Schnitte, 4 Ansichten, Haus 4: 3 Schnitte, 4 Ansichten