Sitzungsvorlage Nr. 0661/2014

Gemeinde Rudersberg
Rems – Murr – Kreis

Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	**Gremium**	**Termin**	**Status**
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	16.09.2014	öffentlich

Bauvoranfrage: Erweiterung Ein- zu Zweifamilienwohnhaus, Neubau Garage, Jungholzweg 11 in Rudersberg

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für bauliche Veränderungen an dem Wohnhaus Jungholzweg 11 wird in Aussicht gestellt, wenn kein weiteres Vollgeschoss entsteht.

2. Die Entwässerung ist an die vorhandenen Leitungen anzuschließen.

Sachverhalt

Angefragt wurde, ob das bestehende Einfamilienhaus auf dem Grundstück Jungholzweg 11 zu einem Zweifamilienhaus umgebaut werden kann. Des Weiteren ist auf der Westseite des Gebäudes eine Doppelgarage vorgesehen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Jungholzweg – Am Burren“ aus dem Jahr 1968. Im Bebauungsplan sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt. Planungs- und bauordnungsrechtlich sind für die Beurteilung des Bauvorhabens folgende Festsetzungen relevant:

Planungsrechtliche Festsetzungen:
- Grundflächenzahl: 0,4
- Geschossflächenzahl: 0,4
- Maß der baulichen Nutzung: 1 Vollgeschoss
- Garagen und Stellplätze sind innerhalb der Bauflächen unterzubringen
- Dachaufbauten bis zu zwei Dritteln der Dachlänge sind erst ab 35 Grad Dachneigung zugelassen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:
- Dachform: Satteldächer mit einer Dachneigung von ca. 35 Grad

- Ausnahmsweise können Dachvorsprünge, Balkone, Terrassen und kleinere Mauervorsprünge bis zu einer Ausladung von maximal 1 m in der nicht überbaubaren Fläche zugelassen werden.

In der Bauvoranfrage wird ausgeführt, dass bei dem beabsichtigten Bauvorhaben die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl überschritten, die vorgeschriebene Dachneigung von ca. 35 Grad unterschritten und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse überschritten werden. Des Weiteren seien die Dachaufbauten länger als 2/3 der Dachlänge bei weniger als 35 Grad Dachneigung. Nicht überbaubare Fläche wird mit dem Treppenhausanbau auf der Nordseite und teilweise mit der Garage im Süden in Anspruch genommen.

Die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans werden mit zusätzlich benötigtem Wohnraum ohne das Gebäude wesentlich zu erhöhen und der Schaffung von Stellplätzen vor der Garage begründet.

Bei dem Wohnhausumbau Höhenweg 9, behandelt im Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt am 24. April 2012, und bei dem Wohnhausneubau Höhenweg 10, behandelt im Ausschuss am 12. März 2013, wurde das Einvernehmen der Gemeinde jeweils unter der Voraussetzung erteilt, dass kein weiteres Vollgeschoss entsteht. Ansonsten wurde das Ermessen bei der Entscheidung über entgegenstehende Festsetzungen des Bebauungsplans großzügig ausgelegt.

Stellungnahme der Verwaltung

Analog den Entscheidungen bei dem Wohnhausumbau Höhenweg 9 und dem Wohnhausneubau Höhenweg 10 sollte einem weiteren Vollgeschoss nicht zugestimmt werden. Gegen geringfügige Überschreitungen der Baugrenze, der Grundflächen- und Geschossflächenzahl sowie Abweichungen von der vorgeschriebenen Dachneigung bei geplanten Zwerchbauten bestehen städtebaulich keine Bedenken.

Ein Entwässerungsplan wurde nicht vorgelegt. Die Entwässerung ist an die die vorhandenen Leitungen anzuschließen.

Anlage/n:
1 Lageplan, 1 Schnitt, 4 Ansichten