

Sitzungsvorlage Nr. 0897/2015



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	28.07.2015	öffentlich

Neubau Wohnhaus mit Garage, Ulmenstraße 16 in Rudersberg

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für das beantragte Wohnhaus mit Garage auf dem Grundstück Ulmenstraße 16 wird erteilt.
2. Soweit technisch möglich, ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück durch gezielte Einleitung bzw. diffuse Versickerung oder durch Einleitung in den Vorfluter schadlos zu beseitigen. Eine Einleitung in die Kanalisation und damit in die Kläranlage sollte vermieden werden.

Sachverhalt

Beabsichtigt ist, auf dem Grundstück Ulmenstraße 16 ein 10,49 m x 9,49 m großes Wohnhaus mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 30 Grad und einer Firsthöhe von 309,50 m zu errichten. Der Gebäudevorbau auf der Südseite ist 75 cm tief und 3,37 m lang und erhält ein Flachdach. An der westlichen Grundstücksgrenze ist eine 6,50 m x 2,98 m große Garage mit einem Flachdach vorgesehen. Im Bereich der Garageneinfahrt ist ein Stellplatz ausgewiesen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ulmenstraße“ aus dem Jahr 1998. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Mit dem 50 cm großen Dachvorsprung des Wohnhauses wird auf der Nordseite die Baugrenze überschritten. Der Stellplatz vor der Garage ist in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Vorgeschieden sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 bis 38 Grad. Die im Lageplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind zwingend. Entgegen den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen wird die Firstrichtung um 90 Grad gedreht. Das geplante Gebäude soll mit einer Gasbrennwertheizung in Verbindung mit heizungsunterstützter Solarthermie beheizt werden. Um die Sonnenenergie optimal nutzen zu können, erfordert das eine Dachausrichtung nach Süden. Die maximale Firsthöhe von 309,50 m wird eingehalten.

Eine Befreiung von den entgegengesetzten Festsetzungen des Bebauungsplans ist erforderlich.

Ein Kanal- und Wasseranschluss ist im Baugrundstück vorhanden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die geringfügige Überschreitung der Baugrenze im Norden mit dem Dachvorsprung ist vertretbar. Auch die Abweichungen von der vorgeschriebenen Dachform beim Gebäudevorbau und bei der Hauptfirstrichtung sind städtebaulich vertretbar und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Soweit technisch möglich, ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück durch gezielte Einleitung bzw. diffuse Versickerung oder durch Einleitung in den Vorfluter schadlos zu beseitigen. Eine Einleitung in die Kanalisation und damit in die Kläranlage sollte vermieden werden.

Anlage/n:
1 Lageplan, 1 Schnitt, 2 Ansichten