

Sitzungsvorlage Nr. 0949/2015



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	20.10.2015	öffentlich

Bauvoranfrage: Erstellung von drei Wohngebäuden mit Garagen, Flurstück 1449 (Friedrich-Ebert-Straße 27) in Rudersberg

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für die drei angefragten Wohngebäude mit Doppelgaragen auf dem Flurstück 1449 (Friedrich-Ebert-Straße 27) wird in Aussicht gestellt.
2. Die Durchgängigkeit des Weges Flurstück Nr. 1717/2 sowie die Zugänglichkeit zum Sandfang im Glasofenbach muss jederzeit gewährleistet sein. Die Befestigung der Wohnstraße im Bereich des gemeindeeigenen Weges darf erst nach Abstimmung mit der Gemeinde erfolgen.
3. Die Gemeinde ist bereit, für die Gründung der Brücke eine Baulast auf den gemeindeeigenen Grundstücken zu übernehmen.
4. Ein Entwässerungsplan ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen. Dabei ist das Niederschlagswasser dem Glasofenbach zuzuleiten.

Sachverhalt

Inzwischen liegt eine neue Bauvoranfrage für das Flurstück 1449 (Friedrich-Ebert-Straße 27) vor. Geplant ist, das Flurstück in drei Baugrundstücke mit jeweils ca. 430 m² bis 440 m² Fläche aufzuteilen. Vorgesehen ist ein Allgemeines Wohngebiet, mit einer Bebauung in offener Bauweise, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 sowie einer eingeschossigen Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss mit Pult- oder Satteldach. Alternativ vorstellbar ist auch eine zweigeschossige Zeltdachlösung. Die Zufahrt zu dem Baugrundstück erfolgt von der Friedrich-Ebert-Straße über das Flurstück 1454/1 und mit einer Brücke über den Glasofenbach und die Uferböschungen der Gemeinde Rudersberg (Flurstücke 1449/2 und 1454/3). Die projektierte Zufahrt und die Brücke sind mit einer Breite von 3 m vorgesehen. Die Wohnstraße im Bereich der Garagenzufahrten ist 5,50 m breit ge-

plant. Der gemeindeeigene Weg (Flurstück 1717/2) ist zur Erschließung der geplanten Wohnanlage einbezogen.

Der Kanal- und Wasseranschluss soll über den öffentlichen Weg, Flurstück 1717/2, im Spülbohrverfahren an die Friedrich-Ebert-Straße erfolgen.

Als Option wird in dem Antrag auf Bauvorbescheid ausgeführt: „Verschiebung der Brücke bachabwärts, falls sich dadurch die Spannweite der Brücke verringert. Die Zufahrt von der Friedrich-Ebert-Straße in Richtung projektierte Wohnstraße/Weg (Flurstück 1717/2) läge dann im Bereich der in diesem Fall abzutragenden Gebäudeteile Scheuer und Schuppen von Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 25. Das Flurstück 1454/1 würde dann in zwei ungefähr gleich große Baugrundstücke geteilt. Nach Abbruch des Wohnhauses Friedrich-Ebert-Straße 25 könnte dann auf den neu entstandenen Baugrundstücken eine weitere Wohnbebauung entstehen.

Der Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt hat sich zuletzt in öffentlicher Sitzung am 1. Oktober 2013 mit einer Bebauung auf dem Flurstück 1449 befasst. In der für diese Sitzung erstellten Vorlage Nr. 467/2013 sind alle bisher angedachten und beschlossenen Varianten ausführlich behandelt.

Stellungnahme der Verwaltung

Eine Nachverdichtung im Innenbereich wird nach wie vor begrüßt. Die drei geplanten Gebäude fügen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein.

Ein Wasser- und Abwasseranschluss ist in dem Grundstück Flurstück 1449 nicht vorhanden. Die erforderlichen Anschlüsse sind über den Feldweg (Flurstück 1717/2) zur Friedrich-Ebert-Straße hin bedingt möglich. Der Weg ist sehr schmal. Denkbar ist das vorgeschlagene Spülbohrverfahren. Alternativ könnte eine Leitungstrasse für die Schutzwasserableitung im Zufahrtsweg unter dem Glasofenbach hindurch machbar sein. Hierzu sind die Höhenverhältnisse zu prüfen.

Vorgesehen ist, die projektierte Brücke über den Glasofenbach an der oberen Böschungskante des Bachufers zu gründen. Sofern die Gründung auf den Grundstücken der Gemeinde (Flurstücke 1449/2 und 1454/3) erfolgt, bestehen keine Bedenken, wenn die Gemeinde hierfür eine Baulast übernimmt.

Anlage/n:
1 Planskizze