

Beratungsunterlage

öffentlich	Ortschaftsrat Riedheim	13.09.2021	Beratung und Empfehlungsbeschluss
------------	------------------------	------------	--------------------------------------

Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes

Nutzungsänderung des bestehenden Wirtschaftsgebäudes und Einbau einer Wohnung im Dachgeschoss auf dem Flst.Nr. 1019 der Gemarkung Riedheim, Unterleimbach 24

Planung

- Nutzungsänderung des bestehenden Wirtschaftsgebäudes zu Wohnraum
- Erweiterung der bestehenden Wohnung im Dachgeschoss um einen Wohnraum
 - Fläche ca. 34,6 m²
 - Aufbau einer Dachgaube auf der Nord-Westseite
 - Länge der Gaube ca. 6,68 m, Höhe ca. 2,41 m
 - um ca. 1,20 m gegenüber der Außenkante der Außenwand zurückgesetzt; dass sich ergebende Flachdach (Einschnitt) wird Teil des Freisitzes
- Vorgesetzter Balkon mit Flachdachanteil
 - ca. 15 m², Länge ca. 6,68 m, Tiefe ca. 2,40 m
 - der Balkon tritt ca. 1,20 m gegenüber der Außenwand hervor
- Anzahl der Stellplätze (6) und Anzahl der Wohneinheiten (3 WE) bleiben unverändert

Bebauungsplan

„Unterleimbach“ (rechtskräftig: 19.05.2000)

WA 1, II (2 Vollgeschosse), GRZ 0,3, GFZ 0,5, DN 35 – 45°, Einzelhaus, WH max. 4,0 m, FH max. 9,0 m, EFH lt. Planeinschrieb (440,50 m ü NN)

Firstrichtung, max. 2 WE, im WA 1 sind Garagen nur innerhalb des Baufeldes zulässig, max. Gebäudebreite: 12 m, Regelungen zu Dachgauben: 1/3-Regelung (Anteil an Firstlänge), Abstand Ortsgang mind. 1,50 m, zwischen den Gauben mind. 1,0 m Abstand, Breite Einzelgaube max. 3,50 m, Dacheinschnitte nicht zulässig

Befreiung

- 1) Überschreitung der max. Gaubenlänge um ca. 3,35 m (6,68 statt 3,50 m)
- 2) Befreiung eines Dacheinschnittes (Flachdachanteil des Freisitzes)

Stellungnahme der Verwaltung

Die Nutzungsänderung zu Wohnraum ist gemäß § 50 LBO bis Gebäudeklasse 3 verfahrensfrei zulässig.

Die Länge der geplanten Gaube liegt zwar unter 1/3 der gesamten Dachlänge, die zulässige Einzellänge für Dachgauben wird jedoch überschritten (s. Befreiung). Das Thema „einfügende Längen von Dachaufbauten, Dacheinbauten und Gauben“ wird derzeit immer wieder im Rat diskutiert. Im vorliegenden Fall befindet sich das Gebäude innerhalb eines bebauten Bereichs, der im Jahr 2000 mit dem Beschluss des Bebauungsplanes „Unterleimbach“ überplant wurde. Der hier beantragte Dacheinschnitt mit Dachaufbau ist der gesamten Dachlänge deutlich untergeordnet. Es wird vorgeschlagen, den o.g. Befreiungen zuzustimmen.

Beschlussvorschlag

Der Ortschaftsrat nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und **stimmt** den o.g. Befreiungen **zu** (Empfehlungsbeschluss).

Anlage:

2021-08-19_BU-Anlage - Unterleimbach 24 - TA 14-09-2021 - Präsentation