

### **Beratungsunterlage**

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

### **Bauanträge außerhalb eines Bebauungsplanes**

#### **Errichtung eines 3-Familienhauses auf dem Flst.Nr. 1552 der Gemarkung Riedheim, Oberfischbacher Straße 8/1**

### **Planung**

- Neubau mit 3 Wohneinheiten
  - Maße 10,24 auf 12,24 m
  - FH 442,57 m ü. NN, mittlere WH talseits im Mittel 6,645 m (6,55 + 6,74 m)  
2 Vollgeschosse, Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss, unterkellert
  - Satteldach 45°, 4 Gauben
  - Balkone im Südwesten
- Nebengebäude für Fahrräder/Müll
  - im Nordosten, Maße: 3,50 auf 7,50 m
  - Flachdach
- 6 oberirdische Stellplätze, davon 1 Behindertengerecht

### **Bauplanungsrechtliche Situation**

Das Grundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Abrundungssatzung „Riedheim“ (rechtskräftig: 21.04.1994) und somit im Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

WA, 2 Vollgeschosse, WH bergseits 3,50 m; talseits 6,50 m, Begrenzung der Wohneinheiten je 350m<sup>2</sup>, Sattel- oder Walmdächer, DN 30-45°

## **Befreiungen**

- 1) Überschreitung der Wandhöhe um 14,5 cm (ca. 6,64 m statt 6,50 m)
- 2) Überschreitung der Gesamtlänge von Dachaufbauten um 59 cm (5 m statt 4,41 m)
- 3) Befreiung von der Dachform für Nebenanlagen (begrüntes Flachdach statt Satteldach)

## **Stellungnahme der Verwaltung**

Im Geltungsbereich der Satzung wurden vergleichbaren Befreiungen zugestimmt:

zu 1) Im Geltungsbereich wurde u.a. eine Überschreitung der bergseitigen Wandhöhe um 0,18 m genehmigt. Die Verwaltung empfiehlt, der Befreiung zuzustimmen.

zu 2) Gemäß den Örtlichen Bauvorschriften § 5 Nr. 1 müssen sich die Dachaufbauten dem Baukörper unterordnen. Dies ist vorliegend gegeben. Die maximale Einzellänge der vier Gauben mit je 2,50 m, die Höhenvorgaben und der Abstand vom Ortgang mit 1,50 m werden eingehalten. Zur Ausnutzung des Dachgeschosses wird die zulässige Gesamtlänge der Gauben von 1/3 der Dachlänge um ca. 59 cm überschritten, sie bleibt unter 1/2 der Dachlänge (5 m statt 6,12 m). Die Verwaltung empfiehlt, dieser Befreiung zuzustimmen.

zu 3) Flachdächer für Nebenanlagen wurden im Geltungsbereich der Satzung bereits genehmigt, das Dach muss begrünt werden. Die Verwaltung empfiehlt, der Befreiung zuzustimmen.

Die erforderlichen Stellplätze wurden eingeplant. Die Regenwasser-Entwässerung erfolgt über Versickerung.

## **Beschlussvorschlag**

Der Ortschaftsrat stimmt dem Bauantrag gemäß § 34 BauGB zu,  
er **stimmt** den Befreiungen Nr.1-3 nach § 31 BauGB **zu** (Empfehlungsbeschluss).  
Auflage: Das Flachdach ist zu begrünen.

Anlage:

2021-08-19 BU-Anlage - Oberfischbacher Straße 08-01 TA 14-09-2021