

### **Beratungsunterlage**

öffentlich	Technischer Ausschuss	09.11.2021	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

### **Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes**

**Nutzungsänderung des Stalls im Erdgeschoss in Traktorgarage und Nebenräume sowie die Scheune im Ober- und Dachgeschoss in Wohnräume auf dem Flst.Nr. 1577, Efrizweilerstraße 19**

### **Planung**

- Bestandsgebäude, Nutzungsänderung und Umbau
  - ehemalige Scheune im Nordwesten: Garage im EG, 1 neue WE im OG
  - Wohnhaus im Südosten: Bestandswohnung im EG, 1 neue WE im DG
  - Abmessung unverändert: ca. 20,5 m auf 16 m, FH 11,11 m
  - im Gebäude dann 3 Wohneinheiten
  - 2 Garagen mit 3 Stellplätzen, 2 Stellplätze im Freien
  - Errichtung Balkon im Südwesten (8,54 m auf 2,44 m)

### **Bebauungsplan**

„Riedheim Süd“ (rechtskräftig: 07.01.2005)

Gebietscharakter – Dorfgebiet MD, 2 Vollgeschosse, GRZ 0,4; offen Bauweise

### **Befreiung**

Überschreitung der GRZ um 58 m<sup>2</sup> (ca. 9%)

## **Stellungnahme der Verwaltung**

Die Umnutzung dient der Schaffung von Wohnraum. Die erforderlichen Stellplätze wurden nachgewiesen. Die Außenansichten des Gebäudes bleiben im Wesentlichen unverändert. Der Balkon liegt innerhalb des Baufeldes.

Die Überschreitung der GRZ ist geringfügig und ergibt sich aus der Umnutzung bestehender Flächen. Es handelt sich um Flächen von Nebenanlagen, Garagen und Zufahrten, die im Zuge einer landwirtschaftlichen Privilegierung und vor Gültigkeit des Bebauungsplanes (2005) errichtet wurden. Im Gegensatz zu den Verordnungen früherer Jahre werden seit der BauNVO 1990 nahezu alle versiegelten Flächen und baulichen Anlagen eines Grundstücks in der GRZ-Berechnung berücksichtigt (BauNVO § 19 Nr. 4). Dabei ergibt sich vorliegend eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch o.g. bereits bestehende Nebenanlagen von 58 m<sup>2</sup>.

Es wird vorgeschlagen, dem Bauantrag zuzustimmen.

## **Beschlussvorschlag**

Der Technische Ausschuss erteilt das Einvernehmen zum Bauantrag gemäß § 30 BauGB und stimmt der Befreiung zu.

Anlage:

Efrizweilerstraße 19 - TA 09-11-2021