

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	25.01.2022	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes

Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Carport auf dem Flst.Nr. 1653/9 der Gemarkung Riedheim, Torkelhalden 3/3

Planung

- Zweifamilienhaus
 - Grundmaße 12,35 m auf 9,85 m
 - zweigeschossig, DG ist kein Vollgeschoß, Vollunterkellerung
 - Dach SD 38°
 - Eingang auf der Südseite
 - Terrassen im Osten und Westen
- Carport
 - Carport Grundmaße: 8,0 x 3,8 m
 - Begrüntes Flachdach
- 4 Stellplätze
- Entwässerung mit Retentionszisterne

Bebauungsplan

„Torkelhalden“ (rechtskräftig: 19.01.2021)

Gebietscharakter – allgemeines Wohngebiet

2 Vollgeschosse, WA Typ 2, Grundfläche 140 m², GR kann mit nicht voll versiegelten Stellplätzen um weitere 50% überschritten werden

WH 6,5 m / FH 9,5 m

Satteldach 35°

abweichende Bauweise: Kettenhaus, nur Hausgruppen zulässig, max. 2 Wohneinheiten

Befreiung

Überschreitung der Grundflächenzahl um 4,5 m² (144,45 statt 140 m²; 3,2 %)

Stellungnahme der Verwaltung

Das Bauvorhaben entspricht bis auf die geringfügige Flächenüberschreitung dem Bebauungsplan. Für die Einliegerwohnung im Westen wurde eine eigene Terrasse eingeplant, die als Hauptanlage in die Grundflächenberechnung einfließt und die Grundfläche mit ca. 4,5 m² überschreitet. Die Terrasse ist mit 2,2 m auf 2,0 m als untergeordnet zu betrachten, die Verwaltung empfiehlt, der Überschreitung auf Grund der Geringfügigkeit zuzustimmen.

Die Terrassen im Osten und Westen liegen außerhalb der Baulinie bzw. des Baufeldes. Dies ist gemäß Bebauungsplan Punkt 2.13 (Baulinie) und 2.14 (Baugrenze) für Terrassen als untergeordnetes Bauteil zulässig (Terrassenbreite beträgt weniger als 1/2 der Hausbreite), eine Zustimmung ist nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stimmt der o.g. Befreiung zu.

Anlage:

Torkelhalden 3-3 - TA - 25-01-2022