

### **Beratungsunterlage**

öffentlich	Technischer Ausschuss	13.09.2022	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

### **Bauanträge außerhalb eines Bebauungsplanes**

#### **Umbau einer Scheune in ein Wohnhaus mit Einliegerwohnung, Errichtung Carport auf dem Flst.Nr. 1563 der Gemarkung Riedheim, Oberfischbacher Straße 5**

### **Planung**

- Abbruch
  - Garage
  - Dach des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes
  - zweigeschossig Anbauten des Wohngebäudes (Südfassade) und des Wirtschaftsgebäudes (Südseite)
  
- Umbau Wohnhaus und Scheune in Einliegerwohnung
  - Grundmaße: ca. 16,62 m auf 19,73 m
  - Insgesamt 2 Wohneinheiten
  - Kubaturen bleiben im Wesentlichen gleich
  - Die Fassaden erhalten eine außenliegende Wärmedämmung, das Dach erhöht sich unwesentlich für die energetische Sanierung
  
- Indach-Photovoltaikanlage Süd- und Westseite
  
- Wintergarten
  - Süden, ca. 5,03 m x 4,08 m

- Terrassen
  - Süden, ca. 4,59 m x 1,98 m
  - Süden, ca. 4,23 m x 3,07 m
  
- Balkon
  - Süden, ca. 4,70 m x 1,50 m
  -
- Garage im Gebäude, Zufahrt von Oberfischbacher Straße
  - 2 Stellplätze
  
- Carport
  - Satteldach, DN 30°
  - ca. 8,92 m auf 5,70 m, 3 Stellplätze
  
- 1 Stellplatz (nördlich Carport)

### **Bauplanungsrechtliche Situation**

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Für das Quartier gilt die Klarstellungs- und Abrundungssatzung Riedheim (21.10.1994). Die Zulässigkeit richtet sich somit nach den Festsetzungen der Satzung und § 34 BauGB (Maßgebliche Regelungen: 2 Vollgeschosse, WH max. 6,50 m, GRZ und GFZ entsprechend der vorhandenen Bebauung). Bei den bebaubaren Grundstücksflächen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt (§ 9 Abs. I Nr. 6 BauGB). Je angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist nur eine Wohnung zulässig.

### **Befreiungen**

Überschreitung der Größe bei vier Dachflächenfenstern an der Nordseite wegen ausreichender Belüftung der Räume, nach Satzung zulässig max. 0,7 m x 1,2 m, beantragt werden

2 Stück, jeweils 0,94 m x 1,40 m

2 Stück, jeweils 0,78 m x 1,18 m

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Gemäß der Satzung § 4.3 sind 2 Wohneinheiten auf dem Grundstück zulässig. Das Gebäude verändert sich in der Außenkubatur kaum, nur die zwei kleineren zweigeschossigen Anbauten auf den Südseiten des Wohnhauses und des Wirtschaftsgebäudes werden abgebrochen. Auf der Südseite des Wohnhauses entsteht eine neue Terrasse.

Gemäß der Satzung § 5.1 sind Dachfenster nur mit max. 0,7 x 1,2 m zulässig. Die vier Dachfenster mit 0,94 x 1,40 m bzw. 0,78 m x 1,18 m werden beantragt, um eine ausreichende Belüftung zu erhalten. Es wird vorgeschlagen, dieser Befreiung zuzustimmen.

Die erforderlichen Stellplätze wurden eingehalten.

Das Vorhaben fügt sich aus Sicht des Stadtbauamtes ein. Es wird vorgeschlagen, dem Bauvorhaben zuzustimmen.

Anmerkung zu den Plänen: In der dem Stadtbauamt zur Beratungsunterlagenerstellung vorliegenden Planung wird auf der westlichen Giebelseite eine Überschreitung der Grundstücksgrenze für die Errichtung einer Rampe zum barrierefreien Zugang der Einliegerwohnung im EG beantragt (Dreiecksfläche 1,10 m x 2,80 m / 2). Eine Genehmigung für die Überschreitung kann von Seiten des Stadtbauamtes nicht in Aussicht gestellt werden. Aufgrund der nicht vorhandenen Genehmigungsfähigkeit wird die Planung für die Rampe vom Bauherrn zurückgezogen. Die Pläne werden noch vor der Sitzung ausgetauscht.

### **Beschlussvorschlag**

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauantrag gemäß § 34 BauGB und der Befreiung zu den vergrößerten Dachflächenfenstern zu.

Anlage:

Oberfischbacher Straße 5 - TA 13-09-2022