

Beratungsunterlage

öffentlich	Ortschaftsrat Riedheim	12.09.2022	Beratung und Empfehlungsbeschluss
------------	------------------------	------------	--------------------------------------

Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes

Abbruch der bestehenden Garage, Errichtung eines Anbaus an das bestehende Wohngebäude zur Wohnraumerweiterung der EG-Wohnung und Nutzflächenerweiterung im UG. Installation einer Photovoltaikanlage sowie Errichtung eines Carports mit drei Stellplätzen auf den Flst.Nrn. 2109/3 und 2109/1 der Gemarkung Riedheim, Stadel 11/1

Planung

- Abbruch Garage am Wohnhaus

- Anbau an Wohngebäude im UG und EG mit Flachdach
 - Grundfläche 4,75 m x 12,125 m und 2,00 m x 0,365 m
 - Extensive Dachbegrünung
 - Windfang 4,20 m x 2,00 m
 - Eingeschossig mit Keller

- Balkon/Dachterrasse
 - auf der Nord-Ostseite, Obergeschoss
 - Grundmaße: 2,50 m x 5,50 m

- Balkonerweiterung des bestehenden Balkons
 - auf der Süd-Westseite, Obergeschoss
 - Grundmaße: 1,50 m x 2,52 m

- Photovoltaikanlage
- Abbruch der bestehenden Garage (Platzbedarf der Erweiterung)
- Neubau Carport
 - Grundmaße: 9,00 m x 6,40 m
 - Satteldach, DN 45°, Dachziegel

Bauplanungsrechtliche Situation

- Bebauungsplan „Stadel“ (rechtskräftig: 24.01.2003)
 Bei dem Bebauungsplan „Stadel“ handelt es sich um einen sog. einfachen, d.h. nicht qualifizierten Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB. Der Bebauungsplan enthält nur wenige Festsetzungen. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.
 Wesentliche Festsetzungen:
 - Einzel- und Doppelhäuser
 - Wandhöhe: max. 6,50 m
 - symmetrische Satteldächer mit DN von 36 - 50°, Ziegel oder Dachsteine in den Farben rot bis rotbraun
- Das Grundstück hinsichtlich der Bebauung des Carports befindet sich im unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die Zulässigkeit richtet sich somit nach § 35 (2) BauGB.

Stellungnahme der Verwaltung

Die eingeschossige und unterkellerte Erweiterung des Wohngebäudes liegt innerhalb des Bebauungsplans und ist baurechtlich zulässig. Der Anbau dient der Wohnflächenerweiterung im Erdgeschoss. Auf dem Flachdach des Anbaus soll eine Dachterrasse (im Antrag mit Balkon) mit geringeren Abmessungen als der des Anbaus entstehen. Die Planung für den Anbau entspricht den Forderungen des Bebauungsplans und fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.

Um Platz für den Erweiterungsbau des Wohngebäudes zu schaffen, ist ein Abbruch der bestehenden Garage geplant. Für die Auto-Stellplätze soll ein Carport als Ersatzgebäude für die Doppelgarage hergestellt werden (in Verlängerung des Schuppens des Nachbargrundstücks). Der Carport liegt außerhalb des Plangebiets, nach der Planung im Außenbereich. Noch weiter außerhalb im Außenbereich liegt ein weiterer Schuppen, welcher aus städtebaulicher Bewertung die äußere Abgrenzung zum Außenbereich darstellt. Der Neubau des Carports auf der südöstlichen Gartenfläche würde auch Grünfläche in Anspruch nehmen, des Weiteren eine lange befestigte Zufahrt erfordern. Aus städtebaulicher Sicht fügt sich der Carport in den städtebaulichen Kontext ein. Das Stadtbauamt beurteilt bei diesem Bauvorhaben mit dieser speziellen Konstellation die Neuerstellung des Carports im Außenbereich im Zusammenhang mit dem bestehenden Wohngebäude im Innenbereich positiv.

Beschlussvorschlag

Der Ortschaftsrat nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 2 BauGB zur Kenntnis und stimmt darüber hinaus dem Vorhaben nach § 34 und § 35 BauGB zu (Empfehlungsbeschluss).

Anlage:

Stadel 11-1 - TA 13-09-2022