

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	11.10.2022	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauanträge außerhalb eines Bebauungsplanes

Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Flst.Nr. 1057 der Gemarkung Riedheim, Leimbacher Straße 23

Planung

- Neubau Mehrfamilienhaus
 - Maße: 11,80 m x 10,28 m
 - FH ca. 11,00 m; WH talseits ca. 7,00 m, Wandhöhe bergseits 4,30 m
 - Satteldach (nach Planangabe) DN 38°
 - 5 Wohnungen
 - Dachgaupenlänge Südseite ca. 10,0 m
 - Dachgaupenlänge Nodseite ca. 10,00 m
 - Terrassen im Süden EG ca. 2,1 m x 10,6 m
 - Balkone OG und DG im Süden, 2,1 m x 10,6 m

- Stellplätze
 - 5 Stellätze im Süden
 - Garage mit 3 Stellplätzen im Bestand

Bauplanungsrechtliche Situation

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Für das Quartier gilt die Klarstellungs- und Abrundungssatzung „Leimbacher Halden“ aus dem Jahr 1998. Die Zulässigkeit richtet sich somit nach § 34 BauGB.

Wesentliche Festsetzungen:

- je angefangene 300 m² Grundstücksfläche nur eine Wohnung zulässig
- Wandhöhe max. talseits 7,5 m
- Dachneigung min. 25 °, höchstens 40°
- Bei Doppelhäuser sind die Dachneigungen einheitlich auszuführen
- Gesamtlänge aller Dachaufbauten max. ½ der Länge der zugehörigen Traufe, bei nur einer Schleppgaube je Dachfläche max. 7,0 m
- Abstand Gaube zur Außenwand mind. 1,5 m
- Nicht geregelt sind Zwerchhäuser und Widerkehren

Befreiungen

1. Wohnungsanzahl 5 anstatt 3 zulässigen (Grundstücksfläche 606 m²)
2. Dachgaupenlänge/Zwerchhauslänge Süd 10 m statt 7 m
3. Dachgaupenlänge Nord 10 m statt 7 m
4. Abstand Dachgaube Nord zum Ortgang Ost 0,9 m statt 1,5 m und zum Ortgang West 1,0 m statt 1,5 m
5. Abstand Dachgaube Süd zum Ortgang Ost 0,9 m statt 1,5 m und zum Ortgang West 1,5 m

Stellungnahme der Verwaltung

Die Wohnungsanzahl wird mit 2 Wohnungen überschritten (5 statt 3 Wohneinheiten). Aus Sicht des Stadtbauamtes sind die Anzahl der Wohnungen als Grundzüge der Planung anzusehen und können nicht befreit werden.

Die Dachgaupenlänge Süd (Zwerchhauslänge Südseite) ist deutlich, um ca. 3 m Länge überschritten. Des Weiteren werden die Abstände zu den Giebelwänden deutlich unterschritten (um ca. 50 cm, statt 1,5 m). Die Wirkung der südlichen Dachgaube wirkt wie eine weiteres Geschoss des Gebäudes, durch die deutliche Reduzierung des Hauptdaches. Die Traufe auf der Südseite wird durch den großen Balkon fast in Gänze in den Hintergrund gerückt. Aus Sicht des Stadtbauamtes kann hierzu keine Befreiung in Aussicht gestellt werden. Die nördliche Dachgaube wird ebenso kritisch betrachtet, wie die auf der Südseite.

Die Planung beinhaltet keine Höhenangaben, auch keine Angaben zur nachbarschaftlichen Dachneigung. Es wird angenommen, dass die Dachneigung des Neubaus gleich hergestellt wird die des Nachbarhauses (Doppelhaushälfte).

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauantrag gemäß § 34 BauGB zur Kenntnis und stimmt den Befreiungen nicht zu.

Anlage:

Leimbacher Straße 23 - TA 11-20-2022