

Beratungsunterlage

öffentlich	Ortschaftsrat Riedheim	10.10.2022	Beratung und Empfehlungsbeschluss
------------	------------------------	------------	--------------------------------------

Bauantrag innerhalb eines Bebauungsplanes

Errichtung eines Anbaus an das bestehende Zweifamilienhaus auf dem Flst.Nr. 1161/5 der Gemarkung Riedheim, Oberer Birken 9

- Anbau an Wohngebäude im UG und EG mit Flachdach
 - Grundfläche 11,80 m x 5,00 m
 - Eingeschossig mit Keller

Bauplanungsrechtliche Situation

- Bebauungsplan „Birken“ (rechtskräftig: 02.12.1988)
Wesentliche Festsetzungen:
Mischgebiet, max. 2 VG, GRZ: 0,3, GFZ 0,6, DN 42° bis 50°, WH: max. 6,50 m

Befreiung

- Abweichende Dachform – Flachdach anstelle Satteldach

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. Befreiungen von der Dachform wurden im Plangebiet bei den Pick-Up-Häusern erteilt. Im vorliegenden Fall liegt das Flachdach auf der von der Straße abgewandten Seite und kann nicht vom öffentlichen Raum eingesehen werden. Aus diesen Gründen wird diese Befreiung als genehmigungsfähig betrachtet.

Auf dem Flachdach des Anbaus soll im 1. Dachgeschoss wieder ein Balkon entstehen. Im Grundriss wurde kein Balkongeländer eingezeichnet, jedoch ein Eintrag auf dem Flachdach des Anbaus mit ca. 8,44 m² eingetragen. In den Ansichten wurde unter der Wiederkehr ein Balkongeländer in den Ansichten West und Ost eingezeichnet. In der Südansicht wurde kein Balkon eingezeichnet. Ein Balkon (oder vielmehr eine Dachterrasse) unter der Wiederkehr ist als unkritisch zu beurteilen. Wichtig ist, dass keine Dachterrasse bis an den Hausgrund des Flachdaches herangeführt wird, damit Geländer und Brüstungen nicht zu einer deutlichen Erhöhung der Wandhöhen des Anbaus führen. Derzeit kann vom Stadtbauamt der Anbau noch als untergeordnetes Bauwerk angesehen werden – eine Überschreitung der Wandhöhe des Hauptbaukörpers wäre somit noch nicht gegeben. Als Auflage ist das Flachdach mit einer Dachbegrünung auszuführen.

Beschlussvorschlag

Der Ortschaftsrat nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stimmt diesem zu. (Empfehlungsbeschluss)

Auflagen: Der Balkon darf nicht bis an den Hausgrund des Anbaus herangeführt werden. Das Flachdach ist zu begrünen.

Anlage:

Oberer Birken 9 - TA 11-10-2022