

Beratungsunterlage

öffentlich	Ortschaftsrat Riedheim	28.11.2022	Beratung und Empfehlungsbeschluss
------------	------------------------	------------	--------------------------------------

Bauantrag außerhalb eines Bebauungsplanes Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Flst.Nr. 1600 der Gemarkung Riedheim, Hochkreuzweg 4/1

Planung

- Neubau Einfamilienhaus
 - Maße ca. 13,65 m auf 8,18 m
 - FH 447,46 m ü. NN, mittlere WH talseits im Mittel 6,445 m (Längsseiten);
WH bergseits im Mittel 3,05 m
 - 2 Vollgeschosse, EG (das Sockelgeschoss/Keller mit Garage) ist kein Vollgeschoss,
1. OG und 2. OG sind Vollgeschosse, (Dachspitz ist kein Vollgeschoss);
 - Satteldach 35° DN
 - Photovoltaikanlage
- Nebengebäude für Holz/Müll
 - im Nordwesten, Maße: 3,66 auf 2,70 m
 - Flachdach, erdüberdeckt
- 1 Stellplätze in der Garage, 1 oberirdischer Stellplätze (vor Garage), davon 1 Behindertengerecht

Bauplanungsrechtliche Situation

Das Grundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Abrundungssatzung „Riedheim“ (rechtskräftig: 21.04.1994) und somit im Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

WA, 2 Vollgeschosse, WH bergseits 3,50 m; talseits 6,50 m, Begrenzung der Wohneinheiten (WE) je 350m² eine WE zulässig, Sattel- oder Walmdächer, DN 30-45°;

Befreiungen

- 2 Stützmauern im Bereich der barrierefreien Zufahrt (Westseite);
- 1 Stützmauer an südöstlicher Gebäudeecke zur Einfassung der südl. Terrasse

Stellungnahme der Verwaltung

Das ursprüngliche Flurstück Nr. 1599 weist eine Grundfläche von 759 m² auf. Somit sind auf dem Flurstück 3 Wohneinheiten zulässig. Für die Beurteilung muss das Ursprungsgrundstück zur Bewertung herangezogen werden. Im Gebäude Hochkreuzweg 4 (Bestandsgebäude auf dem Flurstück Nr. 1599) sind derzeit zwei WE gemeldet. Mit dem Neubau Wohnhaus Hochkreuzweg 4/1 kommt eine WE mit hinzu. Mit dem vorliegenden Antrag wird die Gesamtanzahl an WE ausgeschöpft. Die Zufahrt erfolgt über den Hochkreuzweg, barrierefrei bis zum Kellergeschoss mit Garage (in den Planunterlagen mit EG bezeichnet). Die Nebenanlage mit Holz und Mülllager wird so hergestellt, dass es erdüberdeckt nicht städtebaulich in Erscheinung tritt. Die Planung für das Einfamilienhaus sieht zwei Vollgeschosse vor – die Klarstellungs- und Abrundungssatzung lässt in diesem Bereich zwei Vollgeschosse zu. Der Dachspitz ist zum 2. OG hin offen und stellt kein Vollgeschoss dar.

Die Satzung schließt große Geländeänderungen aus, auch sind Stützmauern nicht zulässig. Im vorliegenden Fall kann das Grundstück nicht barrierefrei rein mit Rampen und Terrassierungen erschlossen werden. Eine barrierefreie Erschließung für Personen im Rollstuhl ist für dieses Bauvorhaben zwingend erforderlich. Die Stützmauer im Bereich der Terrasse dient hauptsächlich der Belichtung für den Therapieraum im EG (Ebene Garage): Das Stadtbauamt empfiehlt den beantragten Befreiungen zuzustimmen.

Die erforderlichen Stellplätze wurden eingeplant. Eine oberflächliche Regenwasserbewirtschaftung ist in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag

Der Ortschaftsrat stimmt dem Bauantrag gemäß § 34 BauGB zu und stimmt den Befreiungen zu den Stützmauern nach § 31 BauGB zu (Empfehlungsbeschluss).

Anlage:

Hochkreuzweg 04-01 - TA 06-12-2022