

Beratungsunterlage

öffentlich	Ortschaftsrat Riedheim	06.02.2023	Beratung und Empfehlungsbeschluss
------------	------------------------	------------	--------------------------------------

Bauantrag außerhalb eines Bebauungsplanes Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses auf dem Flst.Nr. 1598 der Gemarkung Riedheim, Hochkreuzweg 2

Planung

- Abbruch Wohnhaus

- Neubau Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten
 - Maße ca. 18,49 m auf 10,00 m
 - FH 446,16 m ü. NN, mittlere WH talseits im Mittel 6,50 m (*Längsseiten*);
WH bergseits im Mittel 3,50 m
 - 2 Vollgeschosse, UG (*das Sockelgeschoss/Keller, Sanitär-, Hauswirtschafts-, Sport- und Schlafräum sowie Garage*) ist kein Vollgeschoss, EG und 1. DGG sind Vollgeschosse, (*Dachspitz ist kein Vollgeschoss*);
 - Satteldach 45° DN

- Garagen
 - im Süd-Westen, Maße: 6,60 m auf 4,24 m
 - Flachdach, extensive begrünt
 - teilweise Nutzung des Flachdaches als Terrasse
 - 1 Stellplätze vor dieser Garage
 - 2 Stellplätze in der Garage im UG des Hauses

- 2 Gaupen
 - im Süd-Westen, Maße: 2,00 m x 1,40 m

- Balkone
 - Nord-Westseite: Maße: 5,28 m x 2,00 m und 7,00 m x 2,00 m
 - Süd-Ostseite: Maß: 7,00 m x 1,75 m

- Terrasse
 - im Süd-Westen auf der Garage: Maße: 7,50 m x 1,75 m

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 bergseits 3,50 m; talseits 6,50 m, Sattel- oder Walmdächer, DN 30 – 45°. Bei den bebaubaren Grundstücksflächen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt (§ 9 Abs. I Nr. 6 BauGB). Je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist nur eine Wohnung zulässig.

Befreiungen

- Überschreitung der Anzahl der zulässigen Dachflächenfenster an der Nord-Ostseite wegen ausreichender Beleuchtung des Dachraumes,
nach Satzung: auf jeder Dachseite ist nur 1 Dachfenster mit max. 0,7 m x 1,2 m zulässig.
beantragt werden
3 Stück, in den Abmessungen von je 0,70 m x 1,20 m

- 1 Stützmauer im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze zur Einfassung der Garagenzufahrt

Stellungnahme der Verwaltung

Das Grundstück weist eine Grundfläche von 605 m² auf. Somit sind auf dem Flurstück 2 Wohneinheiten zulässig. Mit dem vorliegenden Antrag wird die Gesamtanzahl an WE ausgeschöpft. Die Planung für das Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten sieht zwei Vollgeschosse vor – die Klarstellungs- und Abrundungssatzung lässt in diesem Bereich zwei Vollgeschosse zu. Der Dachspitz ist zum 2. DG hin offen und stellt kein Vollgeschoss dar.

Die Satzung schließt große Geländeänderungen aus, auch sind Stützmauern nicht zulässig. Die Stützmauer im Bereich der Garageneinfahrt dient hauptsächlich der Einfassung infolge des ansteigenden Grundstücks zum Nachbargrundstück. Das Stadtbauamt empfiehlt den beantragten Befreiungen zuzustimmen.

Eine oberflächliche Regenwasserbewirtschaftung ist in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag

Der Ortschaftsrat stimmt dem Bauantrag gemäß § 34 BauGB zu und stimmt den Befreiungen hinsichtlich den Dachflächenfenstern und der Stützmauer nach § 31 BauGB zu (Empfehlungsbeschluss).

Anlage:

Hochkreuzweg 2 - TA 07-02-2023