

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	11.07.2023	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauanträge außerhalb eines Bebauungsplanes

Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Flst.Nr. 1573 der Gemarkung Riedheim, Efrizweilerstraße 12

Planung

- Abbruch Schuppen (nicht Bestandteil des Antrages)

- Einfamilienhaus
 - Grundmaße ca. 13,66 m auf ca. 10,16 m
 - Walmdach, DN 22° und 24°, Betondachsteine
 - 426,75 m ü. NN Oberkante Fertigfußboden
 - FH 435,13 m ü. NN (8,37 m über OKFF)
 - WH ca. 6,275 m
 - 2 Vollgeschosse
 - Terrasse auf der Süd-Westseite, ca. 6,63 m x 1,75 m
 - PV-Anlage an Süd-Westseite und Süd-Ostseite

- Balkon
 - Süd-Westseite: Maße: ca. 10,16 m x ca. 3,50 m

- Garage
 - im Nord-Westen, Maße: ca. 6,00 m auf ca. 3,00 m
 - Flachdach, extensive begrünt

- 1 Stellplätze an der Nordseite des Grundstücks

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 max. 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. Bereits verdolte Gewässerabschnitte dürfen nicht überbaut werden

Befreiungen

- Unterschreitung der Mindestdachneigung um 8° bzw. 6° (22° bzw. 24° anstelle von mind. 30°)
- Abweichende Dachform für die Garage (begrüntes Flachdach statt Satteldach)

Stellungnahme der Verwaltung

Für dieses geplante Wohnhaus mit Walmdach ist eine Reduzierung der Dachneigung zwischen 6° und 8° zu tolerieren.

Im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Abrundungssatzung befinden sich bereits Garagen sowie Nebengebäude mit Flachdächern.

Die Verwaltung empfiehlt, den Befreiungen zuzustimmen.

Das Vorhaben fügt sich aus Sicht der Verwaltung ein. Es wird deshalb vorgeschlagen, dem Bauvorhaben zuzustimmen.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauantrag gemäß § 34 BauGB zu und stimmt den o.g. Befreiungen zur Abrundungssatzung gemäß § 31 BauGB zu.

Efrizweilerstraße 12 - TA 11-07-2023