

Beratungsunterlage

öffentlich	Ortschaftsrat Riedheim	11.09.2023	Beratung und Empfehlungsbeschluss
------------	------------------------	------------	--------------------------------------

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

Planung

- Neubau Mehrfamilienhaus
 - Maße: 12,00 m x 10,22 m
 - FH ca. 10,97 m (452,659 m ü NN); WH talseits ca. 6,96 m, Satteldach DN 38°
 - 2 Wohnungen
 - Dachgaubenlänge Südseite ca. 8,20m Wandfläche/ 8,60 m incl. Dachüberstand
 - Dachgaubenlänge Nordseite ca. 7,91m Wandfläche / 8,31 m incl. Dachüberstand
 - Terrasse im Süden EG ca. 2,12 m x ca. 6,02 m
 - Balkone OG und DG im Süden, ca. 2,12 m x ca. 8,70 m
 - PV-Anlage auf der Südseite

- 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
- Vollgeschosse II
- Wandhöhe talseitig auf 7,5 m festgesetzt
- Bei Doppelhäuser sind die Trauf- und Sockelhöhen aufeinander abzustimmen
- 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 Wiederkehren

Befreiungen

1. Überschreitung der Dachgaubenbreite auf der Südseite um ca. 1,20 m ohne Dachüberstand und 1,60 m mit Dachüberstand (ca. 8,20 / 8,60 m statt 7 m)
2. Unterbrechung der durchgezogenen Traufe im Bereich der Gauben zur Errichtung bodentiefer Fensterelemente mit Ausgang zum Balkon.
3. Überschreitung der Dachgaubenbreite auf der Nordseite um ca. 0,91 m ohne Dachüberstand und 1,31 m mit Dachüberstand (ca. 7,91 / 8,31 m statt 7 m)
4. Erhöhung der Traufhöhe zum angrenzenden Doppelhaus um ca. 0,80 m.

Stellungnahme der Verwaltung

„Bei den bebaubaren Grundstücksflächen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist nur eine Wohnung zulässig.“ Das Gesamtgrundstück Flurst. Nr. 1057

hat eine Grundstücksgröße von 606 m² (nach GIS). Nach der Regelung in § 3 Ziffer 3 der Klarstellungs- und Abrundungssatzung „Leimbacher Halden“ dürfen auf diesem Grundstück 3 Wohneinheiten realisiert werden. Eine Wohneinheit wurde bereits im rückwärtigen Gebäude errichtet.

Die Dachgaubenlänge Süd ist um ca. 1,20 m Länge sowie die Dachgaubenlänge Nord mit 0,91 m überschritten. Es verbleiben ausreichend Abstände zu den Giebelwänden mit ca. 2,50 m an der Südseite sowie mit 2,84 m an der Nordseite.

Die Traufhöhe liegt zum angrenzenden Doppelhaus um ca. 0,80 m höher. Diese minimale Überschreitung ergibt sich aus der energetisch notwendigen Dimension.

Die Befreiungen sind aus Sicht der Verwaltung vertretbar.

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).

Bei der jetzigen Planung ist die Traufhöhe auf die Traufhöhe des Nachbarhauses abgestimmt.

Beschlussvorschlag

Der Ortschaftsrat stimmt dem Bauantrag gemäß § 34 BauGB zur Kenntnis und stimmt den o.g. Befreiungen zu (Empfehlungsbeschluss).

Leimbacher Straße 23 - TA 12-09-2023