

### Beratungsunterlage

öffentlich	Ortschaftsrat Riedheim	29.01.2024	Beratung und Empfehlungsbeschluss
------------	------------------------	------------	--------------------------------------

### Bauantrag innerhalb eines Bebauungsplanes

### Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Flst.Nr. 1653/13 der Gemarkung Riedheim, Torkelhalden

### Planung

- Einfamilienhaus mit Doppelgarage
  - Grundmaße ca. 10,89 m auf 11,42 m
  - zweigeschossig, DG ist kein Vollgeschoß, keine Unterkellerung
  - Dach SD 22°
  - Eingang auf der Ostseite
  - Terrasse im Westen
  - 3 Stützmauern auf der Westseite mit je 1,50 m Höhe
- Doppel-Garage
  - Grundmaße: ca. 6,0 x 6,0 m
  - Begrüntes Flachdach
- 2 Stellplätze

### Bebauungsplan

„Torkelhalden“ (rechtskräftig: 19.01.2021)

Gebietscharakter – allgemeines Wohngebiet

WA Typ 3, 2 Vollgeschosse, GRZ 0,3 offene Bauweise; nur Einzelhäuser zulässig; max. 3 Wohneinheiten

WH 6,5 m / FH 9,5 m

Satteldach 16-38°

9.1.2.1 Stützmauern: „Stützmauern sind auf Grund der speziellen Geländesituation dieses Grundstücks auf eine Höhe von 1,50 m begrenzt.

## **Befreiung**

- Errichtung einer Doppelgarage auf einer Stellplatzfläche  
Lage der Doppelgarage teilweise außerhalb des Baufensters  
Das Haus soll an der nördlichen Baugrenze platziert werden, um einen künftigen Anbau auf der Südseite zu ermöglichen.  
Innerhalb des Baufensters wäre somit kein Platz für eine Garage.  
Die Garage soll deshalb im Bereich der vorgegebenen Stellplatzfläche vorgesehen werden.

## **Stellungnahme der Verwaltung**

Im Bebauungsplan sind für dieses Grundstück max. 3 Wohneinheiten ohne oberirdische Garagenflächen angedacht. Eine mögliche Tiefgarage mit Anfahrt über den Hochkreuzweg, wird in dem vorliegenden Antrag nicht in Anspruch genommen. Diese Ausführung war auch aus Sicht der Verwaltung eher auf ein Mehrfamilienhaus abgestimmt. Die Zufahrt zu der zu befreienden Doppelgarage soll über die Straße Torkelhalden abgewickelt werden. Hier sieht das Baufenster jedoch lediglich nicht überdachte Stellplätze vor. Alle anderen Baufelder haben lt. Bebauungsplan die Möglichkeit sowohl Garagen als auch Stellplätze zu realisieren. Der öffentliche Verkehrsraum sollte nicht zusätzlich in Anspruch genommen werden.

Es wird zudem positiv bewertet, dass mit diesem Vorschlag keine massiven Eingriffe in die vorhandene Böschung getätigt werden. Aus Sicht der Verwaltung werden an dieser Stelle auch keine Beeinträchtigung der Nachbarschaft erwartet.

Die Terrasse im Westen liegt außerhalb der Baugrenze bzw. des Baufeldes. Dies ist gemäß Bebauungsplan Punkt 2.13 (Baulinie) und 2.14 (Baugrenze) für Terrassen als untergeordnetes

Bauteil zulässig (Terrassenbreite beträgt weniger als  $1/2$  der Hausbreite), eine Zustimmung ist nicht erforderlich.

Das Bauvorhaben entspricht bis auf die o.g. Befreiungen dem Bebauungsplan.

Auch wenn der vorliegende Bauantrag dem Vorhaben der Verdichtung nur bedingt entspricht, da Verdichtung schon bei der Aufstellung des Bebauungsplans politische Bedeutung hatte, empfiehlt die Verwaltung der o.g. Befreiung zuzustimmen.

### **Beschlussvorschlag**

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

Torkelhalden - TA 30-01-2024