

Beratungsunterlage

öffentlich	Ortschaftsrat Riedheim	15.04.2024	Beratung und Empfehlungsbeschluss
------------	------------------------	------------	--------------------------------------

Bauantrag außerhalb eines Bebauungsplanes

Dachausbau und Einbau einer Wohnung mit Gaube und Loggia, sowie Neubau eines Treppenhauses auf dem Flst.Nr. 1568 der Gemarkung Riedheim, Efrizweilerstraße 4

Planung

Bestand Wohnhaus mit Wirtschaftsgebäude

Dachausbau, Einbau einer Wohnung mit Gaube und Loggia

Gaube Flachdach DN 2° Blecheindeckung, ca. 5,84 m breit x 2,50 m hoch

Neue Wohnfläche ca. 43,19 m²

Dachgeschoss kein Vollgeschoss 58,88 m² =< 2/3 OG

5 neue Dachflächenfenster

PV neu, Solar Bestand

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:

- II Vollgeschosse, max. WH 6,50 m
- Haupt- und Nebengebäude Sattel- oder Walmdach DN 30-45°

- je Dachseite 1 Dachflächenfenster mit max. 0,70 m Breite und 1,20 m Höhe zulässig
- Gesamtlänge aller Dachaufbauten einer Dachfläche max. 1/3 der Länge der zugehörigen Traufe
- Einzellänge der Gaube maximal 2,50 m
- Je angefangene Grundstücksfläche ist 1 WE zulässig

Befreiungen

- Überschreitung der Breite und Anzahl der Dachflächenfenster je Dachfläche
- Auf der Nord-Westseite ist bereits ein Dachflächenfenster vorhanden.
Es sind 5 weitere geplant:
1 DFF Nord-Westseite mit ca. 0,78 m breit x 0,98 m hoch;
4 DFF Süd-Ostseite mit je ca. 1,14 m breit x 1,18 m hoch
- Überschreitung der Gaubenbreite um ca. 3,34 m
- Überschreitung der Gesamtlänge aller Dachaufbauten einer Dachfläche auf der Nord-Westseite

Stellungnahme der Verwaltung

Das Grundstück hat eine Größe von ca. 403 m². Die durch die Wohnraumerweiterung entstehende 2. WE ist somit zulässig.

Im Dachgeschoss sind zur Belüftung und Belichtung der Räume 5 zusätzliche Dachflächenfenster geplant. Ein Dachflächenfenster wird im Treppenhaus eingebaut, eins im Bereich der Garage, diese dienen jeweils zur Belichtung.

Die Gesamtlänge der geplanten Gaube mit Loggia auf der Nord-Westseite beträgt statt 2,50 m 5,84 m und ist um 1,17 m von der Traufwand zurückversetzt und tritt nach Sicht der Verwaltung sehr zurückhaltend in Erscheinung.

Das Treppenhaus ist im Scheunenbereich geplant. Brandschutztechnische Belange werden vom Baurechtsamt geprüft.

Es wurden bereits Befreiungen innerhalb des Plangebiets erteilt, auch hinsichtlich der Dachflächenfenster. Die Verwaltung ist der Ansicht, dass sich das Vorhaben einfügt und empfiehlt dem Bauvorhaben zuzustimmen.

Beschlussvorschlag

Der Ortschaftsrat stimmt dem Bauantrag gemäß § 34 BauGB zu und stimmt den o.g. Befreiungen zur Abrundungssatzung gemäß § 31 BauGB zu (Empfehlungsbeschluss).

Efrizweilerstraße 4 - TA 16-04-2024