

Datum: 21.10.2024
Vorlagen Nummer: 2024/473/1
Sachbearbeiter: Stegmüller-Wüst, Franziska
Telefon: 07544500-281
Aktenzeichen: 632.6
Beteiligte Ämter:

Beratungsunterlage

öffentlich	Ortschaftsrat Riedheim	04.11.2024	Beratung und Empfehlungsbeschluss
------------	------------------------	------------	--------------------------------------

Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes

Umbau eines bestehenden Wohnhauses mit Einbau von zwei weiteren Wohneinheiten, Treppenhaus mit Carport, Neubau einer Garage auf dem Flst. 38/1 der Gemarkung Riedheim, Fürstenbergstraße 8

Planung

Bestand:

Wohnhaus Nr. 8 mit 1 WE und Nr. 10 mit 1 WE (in diesem Gebäudeteil wurde 1994 eine WE im OG genehmigt. Im EG befinden sich Abstellräume und Garagen).

Neu:

- Umbau des Gebäudes Nr. 8, Herstellung von insg. 3 WE (EG, OG, DG)
- II Vollgeschosse (DG kein Vollgeschoss)
- Gaube auf Südseite mit DN 18°, Maße 6,67 m breit (< 1/3 auf gesamte Dachlänge gesehen), Abstand zum Ortgang > 1,50 m (Mindestabstand eingehalten)
EFH 461,50 (Bestand RFB); WH Bestand 5,60 m; FH Bestand 471,40 (=9,90 m ab EFH)
- Rückbau des 1-geschossigen Flachdachanbaus, geplanter Anbau um ca. 0,80 m nach Norden abgerückt (Anbau sitzt nun mittig zum Hauptteil), Wiederkehr bis ins Dachgeschoss in Anlehnung an die historische Bebauung von 1936
- Nutzung: Wohnräume und Treppenhaus mit gleichem EFH Niveau wie Bestand; Erschließung von Osten; EG kleiner als OG's, da nach Süden Unterstand für Stellplatz/Carport für Fahrräder u. PKW ins Gebäude integriert wird
- FH 470,715 (= 9,22 m); DN 43°; Grundmaße: ca. 7,1 m x 4,38 m; Traufe an Bestand angeglichen (durchgehende Traufe)
- 1 Dachflächenfenster Südseite (3er Teilung)

- PV Anlage auf den Dächern
- Garage ca. 8,90 m x 3,30 m; Höhe ca. 3,00 m tw. im Hang; FD mit extensiver Begrünung;
- 1 Stellplatz tw. im Gebäude integriert
- 3 Stellplätze im südlichen Bereich auf Grünfläche
- Hoffläche mit wasserdurchlässigem Belag

Bebauungsplan

„Hepbach Ortskern 1. Änderung“ (12.04.2001)

MD – Dorfgebiet, II, GRZ 0,4; nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; SD 40-45°;

WH 6,50 m; FH 13,0 m

Gebäudebezogene Festsetzung: WE: E4 / D2 / H2; EFH 462,50; WH min= 5,50m / WL min = 25,0 m

Die privaten Grünflächen sind, soweit nichts Anderes festgesetzt ist, von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Geschlossene Außentreppen als Zugang zum Obergeschoss sind ausgeschlossen

Ausnahme

- Unterschreitung der festgesetzten EFH um 1,00 m
- Abweichende Dachneigung der Gaube (18°)
- Abweichende Dachneigung Flachdach Garage (begrünt)
- Einbau von 1 Dachflächenfenster auf der Südseite des Anbaus

Befreiungen

- Überschreitung der GRZ mit baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um ca. 52 m² (21%) (davon 10 m² schon durch Bestand); in Summe mit mitzurechnenden Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO Überschreitung um ca. 49 m² (13%)

Stellungnahme der Verwaltung

Anmerkung

Der Anbau mit einer Wiederkehr bis ins Dach soll die historische Bebauung von 1936 wieder aufgreifen.

Dachgeschoss hier kein Vollgeschoss da im DG < 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses eine lichte Höhe von mind. 2,30 m hat.

Da es sich um ein ehemaliges Ökonomiegebäude (eine Einheit) handelt, kann das Gebäude aus Sicht der Verwaltung trotz 2er Hausnummern als Einzelhaus gewertet werden. In Abstimmung mit dem Baurechtsamt fehlt für einen Doppelhauscharakter die Grenzziehung. Gemäß gebäudebezogener Festsetzung sind für das Einzelhaus 4 WE zulässig. Somit entspricht die Planung in diesem Punkt dem Bebauungsplan.

Die Garage mit Zufahrt, ein Teil des Stellplatzes (Gebäude integriert) sowie 3 weitere Stellplätze liegen außerhalb der Baugrenze teils auf einer Fläche mit Nutzungsbeschränkung, teils auf privater Grünfläche. In Dorfgebieten sind Garagen und Stellplätze gemäß Bebauungsplan auf den Flächen mit Nutzungsbeschränkung zulässig. Wohngebäude und Wohnungen sind auf den Flächen mit Nutzungsbeschränkung nicht zugelassen.

Zufahrten und 1 Stellplatz pro Wohneinheit sind in der privaten Grünfläche zulässig, wenn diese in wasserdurchlässigem Belag hergestellt werden.

Ausnahmen

Unterschreitung der EFH: Die Baurechtsbehörde kann im Einvernehmen mit der Stadt Abweichungen von der festgesetzten EFH-Höhe zwischen -1,00 m und + 1,50 m als Ausnahme zulassen. Bei Erhöhungen der EHF ist die im Plan eingetragene EFH-Höhe die Bezugshöhe für Wand- und Firshöhen, ansonsten die tatsächliche EFH-Höhe. Die EFH gibt es bereits im Bestand, im Bereich des Anbaus orientiert sich die EFH am Bestand. Somit wird auch Barrierefreiheit gewährleistet.

Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachgauben, Balkonüberdachungen, Vordächer etc.), Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen können mit Zustimmung der Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt davon abweichende Dachformen und Dachneigungen erhalten.

Der Einbau von Dachflächenfenster bedarf gemäß Bebauungsplan der Zustimmung der Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt. Diese sind heute i.d.R. genehmigungsfähig. Im Plangebiet wurden bereits Dachflächenfenster genehmigt.

Befreiungen

Nicht mit in die GR eingerechnet sind z.B. Stellplätze in der privaten Grünfläche, da die Grünfläche auch nicht in der maßgeblichen Grundstücksfläche berücksichtigt ist. Zwei Stellplätze liegen zudem geringfügig auch auf der Fläche mit Nutzungsbeschränkung, dieser Teil wurde ebenfalls nicht in die GR mit eingerechnet.

Diese Berechnungsart wird vom Baurechtsamt noch geprüft.

Grundsätzlich ist bei dem ehemaligen Ökonomiegebäude die GRZ bereits im Bestand geringfügig überschritten. Die zusätzliche Überschreitung der GRZ ist an der Stelle städtebaulich vertretbar, da ein Großteil der Versiegelung der ursprünglichen Nutzung als Ökonomiegebäude geschuldet ist.

Die Verwaltung empfiehlt den o.g. Ausnahmen und Befreiungen zuzustimmen und den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis zu nehmen.

Beschlussvorschlag

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

Fürstenbergstraße 8 - TA 05-11-2024