

Datum: 15.01.2025  
Vorlagen Nummer: 2025/552/1  
Sachbearbeiter: Stegmüller-Wüst, Franziska  
Telefon: 07544500-281  
Aktenzeichen: 632.6  
Beteiligte Ämter:

**Beratungsunterlage**

öffentlich	Ortschaftsrat Riedheim	27.01.2025	Beratung und Empfehlungsbeschluss
------------	------------------------	------------	--------------------------------------

**Bauvoranfrage****Garagenerrichtung und Erschließung über Weg auf dem Flst.Nr. 1563 der  
Gemarkung Riedheim, Oberfischbacher Straße 5****Planung**

Doppelgarage 6,0 m x 6,0 m =36 m<sup>2</sup>

**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, GRZ und GFZ entsprechend der vorhandenen Bebauung. Bei den bebaubaren Grundstücksflächen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt (§ 9 Abs. I Nr. 6 BauGB). Je angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist nur eine Wohnung zulässig.)

§5 Örtliche Bauvorschriften (B-Plan) Nr.4: „Die von der Bebauung freizuhaltenen Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von Einfriedigungen und jeglicher Art von Nutzungen über 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten (Ausnahme Hochstämme).

## **Fragestellung**

- Frage 1: Ist es möglich, eine Doppelgarage mit den Maßen 6,00 m x 6,00 m entsprechend der Position im Lageplan zu bauen? Der Grenzabstand zur Oberfischbacher Straße beträgt zwischen ca. 0,70 m und ca. 2,00 m
- Frage 2: Ist es möglich das Grundstück Flurstück-Nr. 1563/1 auch über den Weg mit der Flst.Nr. 1562 zu erschließen?

## **Stellungnahme der Verwaltung**

### Zu Frage 1:

Die Garage an der Stelle wird aus Sicht der Verwaltung sehr kritisch beurteilt, da der Weg mit der Flst.Nr. 1562 von landwirtschaftlichen Fahrzeugen genutzt wird. Die Sichtbeziehungen bei der Straßeneinmündung zur Oberfischbacher Straße wären durch die Lage der Garage beeinträchtigt.

### Zu Frage 2:

Der Weg mit der Flst.Nr. 1562 ist in städtischem Eigentum. Eine Erschließung über diesen Weg kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Die Verwaltung empfiehlt dem Technischen Ausschuss die Fragen 1 und 2 mit „nein“ zu beantworten.

## **Beschlussvorschlag**

Der Ortschaftsrat beantwortet die Fragen 1 und 2 mit „nein“ (Empfehlungsbeschluss).