

### **Beratungsunterlage**

öffentlich	Technischer Ausschuss	14.01.2020	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

### **Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes Abbruch des bestehenden Wirtschaftsgebäudes und Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten auf dem Flst.Nr. 1296/5 der Gemarkung Riedheim, Unterleimbach 28/3**

#### **Planung**

- Abbruch des Wirtschaftsgebäudes im Baufenster
- Neubau Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten
  - Grundmaße ca. 16 m auf 9 m
  - EFH 441,70,00 m üNN, gemittelte Höhe Baufenster 439,00 m
  - zweigeschossig, Vollunterkellerung, Kellergeschoss mit Hauseingang, Kellerräumen und Garagenzufahrt auf Grund der Hanglage
  - Dach SD 45° + Einbau von drei Dachgauben DN 26°
  - Gebäudehöhe WH 6,0 m – FH 10,53 m
  - Eingang auf der Nordseite
  - Terrasse und Balkon im Süden
- Carport
  - Grundmaße max. 7,49 m x max. 6,75 m (30,04 m<sup>2</sup>)
  - Flachdach

#### **Bebauungsplan**

„Unterleimbach“ (rechtskräftig: 19.05.2000)

- Gebietscharakter – Dorfgebiet MD

- Bebauung mit zwei Vollgeschossen, max. 3 WE
- GRZ 0,4; GRZ 0,7
- WH max. 6 m / FH max. 12 m
- Satteldächer 35° - 50°
- nur Einzelhäuser zulässig

### **Befreiung**

- 1) Überschreitung der Baugrenzen wegen Verschiebung des Gebäudes in Süd-West Richtung um mehr Platz im Nordwesten zu erhalten.
- 2) Überschreiten der zulässigen Grundfläche um 11,96% (32,3 m<sup>2</sup>) auf Grund der Garage.
- 3) Überschreitung der maximal zulässigen Gaubenbreite auf der Südostseite von 3,50 m um 0,20 m.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Das Bauvorhaben entspricht bis auf die Verschiebung über die Baugrenze dem Bebauungsplan. Für diese Verschiebung aus dem Bauraum ist eine Bauverzichtserklärung des Bauherren für den durch die Verschiebung freibleibenden Bauraumteil erforderlich. Diese wurde durch den Bauherren bereits zugesagt. Die Verwaltung empfiehlt dem Technischen Ausschuss das Einvernehmen für diese Befreiung zu erteilen.

Aus Sicht der Verwaltung ordnet sich die geplante Garage dem Hauptgebäude unter. Flachdächer auf Garagen sind laut B-Plan zulässig, diese sind zu begrünen. Die erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bauantrag nicht umfassend dargestellt, diese sind gemäß der Örtlichen Bauvorschriften Punkt 3.2 auszuführen.

### **Beschlussvorschlag**

Der Technische Ausschuss nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stimmt der o.g. Befreiung zu.

Anlage

Unterleimbach 28-3 - TA 14.01.2020