

### **Beratungsunterlage**

öffentlich	Technischer Ausschuss	07.07.2020	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

### **Bauantrag außerhalb eines Bebauungsplanes**

### **Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Flst.Nr. 1045 der Gemarkung Riedheim, Unterleimbach 10**

### **Planung**

- Neubau Mehrfamilienhaus
  - Grundmaße: ca. 30 m auf 12 m
  - 10 Wohneinheiten
  - Satteldach, DN 40 °
  - FH 11,20 m
  - WH 7,0 m
  - Eingang im Osten
  - Terrassen und Balkone im Westen
- Tiefgarage mit 9 Stellplätzen
  - Zufahrt über Rampe im Süden
  - 18 Fahrradstellplätze
  - 6 oberirdische Stellplätze
- Kinderspielplatz wurde auf dem Grundstück nicht nachgewiesen

## **Bauplanungsrechtliche Situation**

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Für das Quartier wurde bisher kein Bebauungsplan erstellt. Die Zulässigkeit richtet sich somit nach § 34 BauGB.

## **Stellungnahme der Verwaltung**

Nach § 34 Abs. I BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteilen zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewährt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Das Bauvorhaben wurde mit dem Baurechtsamt und Stadtbauamt im Vorfeld besprochen, wobei die Planung im weiteren Verlauf von vormals drei auf nun zwei Vollgeschosse geändert wurde.

Nach Art der baulichen Nutzung fügt sich das Vorhaben mit offener Bauweise in die nähere Umgebung ein. Beim Maß der baulichen Nutzung greifen die Gebäudehöhen die Höhen der Umgebungsbebauung auf.

Das geplante Gebäude ist zweigeschossig mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss geplant. Vergleichbare Gebäude wurden mit den angrenzenden Nachbargebäuden nachgewiesen.

Die erforderlichen Stellplätze wurden eingeplant.

Auf dem Grundstück wurde kein Kinderspielplatz nachgewiesen. Die Erforderlichkeit wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch das Baurechtsamt geprüft.

Das Vorhaben fügt sich aus Sicht der Verwaltung ein. Es wird deshalb vorgeschlagen, dem Bauvorhaben zuzustimmen.

## **Beschlussvorschlag**

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauantrag gemäß § 34 BauGB zu.

Anlage:

Unterleimbach 10 - TA 07-07-2020