

Beratungsunterlage

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

Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes

Errichtung eines Anbaus an das bestehende Wohnhaus auf dem Flst.Nr. 12 der Gemarkung Riedheim, Teuringer Straße 7

Planung

- Anbau an bestehendes Wohnhaus
 - Maße ca. 14,61 auf 10,87 m
 - Höhe 4,96 m; Gesamthöhe Wintergarten 6,68 m (Bezugspunkt laut B-Plan EFH 459,50 m ü NN)
 - Unterkellert
 - EG mit Terrasse im Nordwesten und Flachdach
 - OG mit Dachterrasse und Wintergarten (37 m²)

Bebauungsplan

„Hepbach Ortskern 1. Änderung“ (rechtskräftig: 12.04.2001)

Dorfgebiet MD

2 Vollgeschosse

GRZ 0,4

WH 6,50 m, FH 12,0 m

Satteldach, Dachneigung 40-45°

Offene Bauweise

Befreiungen

1. Überschreitung der Baugrenzen
2. Überschreitung der Wandhöhe im Bereich des Wintergartens

Stellungnahme der Verwaltung

Der Bebauungsplan Hepbach Ortskern wurde aus der Abrundungssatzung von 1982 entwickelt, bei dem die Abgrenzung von Außenbereich zu bebaubaren Grundstücken im Vordergrund stand. Das relativ kleine Bestandsgebäude des betroffenen Grundstückes weist aus der Sicht heutiger Wohnverhältnisse in den Festsetzungen ein kleines Baufeld aus, das auch in der 1. Änderung des Bebauungsplanes unverändert übernommen wurde. Eine Wohnraumerweiterung ist ohne eine Baugrenzenüberschreitung nicht möglich. Alternativ wäre nur ein Abbruch mit anschließendem Neubau möglich.

Die entstehenden Wohnräume erfüllen mit ca. 20 m² und 40 m² die Anforderungen an Wohn- und Aufenthaltsräume, der geplante Anbau ist dabei aber nicht unverhältnismäßig groß und berücksichtigt die Größenverhältnisse des Bestandsgebäudes und das bestehende Gelände.

Die Überschreitung der Wandhöhe für den Wintergarten beträgt 18 cm über einer Länge von 7,26 m. Die Planung greift die bestehende Traufhöhe auf und kann zugunsten der einheitlichen Ansicht als geringfügige Abweichung befreit werden.

Die Abweichungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind städtebaulich vertretbar, daher wird eine Zustimmung empfohlen.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stimmt den Befreiungen zu.

Anlage:

Teuringer Straße 7 - TA 07-07-2020