

### Beratungsunterlage

öffentlich	Ortschaftsrat Riedheim	09.07.2018	Beratung und Empfehlungsbeschluss
öffentlich	Technischer Ausschuss	10.07.2018	Beratung und Beschlussfassung

### Bauanträge außerhalb eines Bebauungsplanes

#### **Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern auf dem Flst.Nr. 1306/1 der Gemarkung Riedheim, Oberleimbach 10/3 und 10/4**

#### Planung:

- zwei identische Mehrfamilienhäuser
  - Grundmaße: ca. 15,70 m auf 12,70 m
  - EFH - RFB: 447,30 m ü. NN
  - 2 Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss, Flachdach
  - Rücksprünge der Staffelgeschosse auf drei Seiten um ca. 2,50 m, lediglich auf den Nordostseiten ergeben sich deutlich höhere Wandhöhen
  - jeweils 5 Wohneinheiten (3-Zi-Wohnungen)
  - Gebäudehöhe: ca. 9,40 m (ausgehend von der EFH), bzw. ca. 456,70 ü. NN
  - Terrassen und Balkone sowie Dachterrassen auf der Südwestseite
  - Hauszugänge auf der Nordostseite über eine neu anzulegende private Zufahrt
  
- Parkierung:
  - 16 oberirdische Stellplätze
  - Zufahrt über die neue private Zufahrtstraße
  
- Fahrradabstellräume mit angrenzenden Müllräumen
  - einmal auf der Nordwestseite und einmal auf der Südostseite
  - Grundmaße: ca. 10,0 m auf 2,50 m

Bebauungsplan/Satzung:

Klarstellungssatzung „Oberleimbach“ (rechtskräftig: 16.02.2007)

Mit der Satzung erfolgte die Innenbereichs/Außenbereichsabgrenzung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Baugrundstück befindet sich überwiegend innerhalb der Abgrenzung der Klarstellungssatzung „Oberleimbach“ aus dem Jahr 2007. Damit richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB.

Südöstlich befindet sich ein Wohnhaus mit ähnlicher Gebäude-, bzw. Firsthöhe wie die beiden geplanten Gebäude. Durch die ausgeprägten Rücksprünge der Staffelgeschosse werden die Wandhöhen vorwiegend durch die Brüstungshöhe der Obergeschosse definiert. 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:

Oberleimbach 10-3 und 10-4 - Riedheim-Leimbach -TA 10-07-2018