

### Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	01.12.2020	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

### Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes

#### Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Carport auf dem Flst.Nr. 81 der Gemarkung Riedheim, Steigstraße 7/1

### Planung

- Wohnhaus
  - Grundmaße: ca. 11 m auf 9 m
  - zweigeschossig mit Satteldach, DN 38°
  - unterkellert inkl. der Fläche des Carports
  - EFH ca. 464,89 ü. NN, Wandhöhe: ca. 5,50 m; Firsthöhe ca. 8,55 m
  - Zugang auf der Nordseite
- Carport mit Abstellraum
  - Grundmaße: ca. 6,0 m auf 5,5 m; Höhe ca. 2,67 m
  - Flachdach
  - Abstellraum ca. 9 m<sup>2</sup>

### Bebauungsplan

„Hepbacher Hofäcker“ (rechtskräftig: 14.12.2001)

Dorfgebiet MD, 2 VG, GRZ 0,3, GFZ 1,0, offene Bauweise, WH: 4,5 m, FH: 9,0 m, Satteldach, DN 38 °bei Doppelhäusern

## **Ausnahmen**

- 1) Versetzte Dachflächen der beiden Doppelhaushälften um max. 1,0 m gemäß Punkt 1.2 der Örtlichen Bauvorschriften
- 2) Carport mit begrüntem Flachdach anstatt Satteldach gemäß Punkt 1.4 der Örtlichen Bauvorschriften

## **Befreiungen**

- 1) Unterschreitung von der Erdgeschossfußbodenhöhe EFH um ca. 1,1 m
- 2) Überschreitung der Wandhöhe um 0,5 m (5 m statt 4,50 m)
- 3) Unterschreitung des Mindestabstandes von öffentlichen Verkehrsflächen mit dem Carport um 2 m (3 m statt 5 m vgl. Punkt 7 der Planungsrechtlichen Festsetzungen)

## **Stellungnahme der Verwaltung**

Der Überbau mit Carport und dessen Unterkellerung auf dem Nachbargrundstück nach Osten mit 0,82 m ist durch Baulast gesichert.

Zu den genannten Ausnahmen:

- 1) Gemäß der örtlichen Bauvorschriften Punkt 1.1.2 dürfen die Außenwände der Doppelhäuser an der gemeinsamen Grundstücksgrenze um max. 1,0 m gegeneinander versetzt werden (vorliegend ca. 0,83 m). Die Verwaltung empfiehlt, die Ausnahme auf Grund der Hanglage und der Gebäudelänge zu erteilen.
- 2) Laut den Vorgaben des Bebauungsplanes kann das Flachdach des Carports als Ausnahme zugelassen werden und muss extensiv begrünt werden. Vergleichbare Nebenanlagen wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes errichtet. Die Verwaltung empfiehlt, die Ausnahme zu erteilen.

Zu den genannten Befreiungen:

1) Regelungen zur Abweichung von der laut Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) werden in Punkt 3.2.1 der Planungsrechtlichen Festsetzungen genannt. Als Ausnahme kann eine Erhöhung zugelassen werden. Vorliegend wird aber eine Unterschreitung der EFH um ca. 1,11 m beantragt, daher ist die Erteilung einer Befreiung nötig. Neben der Länge der Doppelhaushälfte und des Carports mit 17 m berücksichtigt die geplante EFH auch die gemeinsame Außengestaltung aller geplanten Baukörper über ca. 34 m Länge und die Ausnutzung der Wandhöhe gemäß Punkt 2. Die Verwaltung empfiehlt, die Befreiung auf Grund der Hanglage und der Gebäudelänge zu erteilen.

2) Die Überschreitung der Wandhöhe um 0,5 m wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits genehmigt. Eine vorhergehende Entwurfsplanung mit höherer Überschreitung der Wandhöhe wurde in Absprache von Stadtbauamt und Baurechtsamt geändert, die Wandhöhen durch die Bauherren reduziert. Mit der geplanten Wandhöhe können die Doppelhaushälften ohne Dachfenster, Gauben oder Zwerchhäuser realisiert werden. Nach Angaben der Antragseller können so energetische Schwachstellen vermieden werden (Erstellung der Gebäude in Niedrigenergiebauweise) - die Dachflächen stehen für eine Photovoltaikanlage zur Verfügung. Die maximale Firsthöhe von max. 9 m wird mit ca. 8,55 m eingehalten. Die Verwaltung empfiehlt, der Befreiung zuzustimmen.

3) Nach den Festsetzungen müssen Carports im MD (Dorfgebiet) einen Mindestabstand von 5 m zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Im Bauantrag ist durch die Hanglage und dem geplanten Zugang zum Untergeschoss sowie zur ausreichenden Belichtung der Doppelhaushälfte ein Abstand von 3 m vorgesehen. Dieser Abstand entspricht auch der Scheunenausfahrt des bestehenden Bauernhauses. Im Gesamterscheinungsbild greifen die beiden Carports die Bauflucht des Doppelhauses auf. Durch den Abstand von 3 m wird das Lichtraumprofil der Straße nicht berührt. Weitere Stellplätze wurden im Bauantrag nachgewiesen. Die Verwaltung empfiehlt, der Befreiung zuzustimmen.

## **Beschlussvorschlag**

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

Anlage:

Steigstraße 7-1 - TA 01-12-2020