

Beratungsunterlage

öffentlich	Ortschaftsrat Riedheim	05.10.2020	Beratung und Empfehlungsbeschluss
------------	------------------------	------------	--------------------------------------

Bauanträge außerhalb eines Bebauungsplanes

Errichtung von 6 Doppelhaushälften, 6 Garagen, 6 offenen Stellplätzen und einer Technikzentrale auf dem Flst.Nr. 1569 der Gemarkung Riedheim, Efrizweilerstraße 6, 6/1, 8, 8/1, 10 und 10/1

Planung

- Neubau von drei Doppelhäusern
 - Grundmaße: ca. 12,17 m auf 10,36 m
 - Insgesamt 6 Wohneinheiten
 - Satteldach, DN 35 °, FH ca. 10,09 m; WH ca. 5,37 m (zulässig 6,50 m)
 - jeweils zweigeschossig
 - Haus 1+2: EFH 426,10 ü. NN, Zugang von Westen
 - Haus 3+4: EFH 427,83 ü. NN, Zugang von Norden
 - Haus 5+6: EFH 426,90 ü. NN, Zugang von Westen
- Garagen
 - Satteldach, DN 20°
 - im Osten: ca. 11,98 m auf 6 m, 4 Stellplätze
 - im Westen: ca. 8,89 m auf 6 m mit 2 Stellplätzen und 12 Fahrradstellplätzen
- Technikzentrale
 - ca. 7,0 m auf 3,0 m mit BHKW (Erdgas)
 - Beton Fertigteil mit Flachdach, Höhe ca. 2,46 m

- 6 oberirdische Stellplätze
 - Zugang über Privatstraße

Bauplanungsrechtliche Situation

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Für das Quartier gilt die Klarstellungs- und Abrundungssatzung Riedheim (21.10.1994). Die Zulässigkeit richtet sich somit nach den Festsetzungen der Satzung und § 34 BauGB (Maßgebliche Regelungen: 2 Vollgeschosse, WH max. 6,50 m, GRZ und GFZ entsprechend der vorhandenen Bebauung).

Befreiungen

- 1) Überschreitung der Größe bei einem Dachflächenfenster als Rettungsweg, nach Satzung zulässig max. 0,7 m x 1,2 m, beantragt werden 1,14 m x 1,60 m
- 2) Errichtung einer Stützmauer mit ca. 0,95 m Höhe
- 3) Befreiung der Dachform / -neigung für Nebenanlagen mit Flachdach bis 10°

Stellungnahme der Verwaltung

Gemäß der Satzung § 4.3 sind maximal 6 Wohneinheiten auf dem Grundstück zulässig. 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 - die geplanten Gebäude sind zweigeschossig mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss. Vergleichbare Firsthöhen wurden mit den angrenzenden Nachbargebäuden im Lageplan nachgewiesen.

Gemäß der Satzung § 5.1 sind Dachfenster nur mit max. 0,7 x 1,2 m zulässig. Ein Dachfenster von Haus Nr. 5 wird mit der Größe von 1,14 x 1,60 m beantragt, da es als Rettungsweg genutzt werden muss. Es wird vorgeschlagen, dieser Befreiung zuzustimmen.

Laut § 5.5 der Satzung sind Auffüllungen und Abgrabungen genehmigungspflichtig, Stützmauern sind nicht zulässig. Der Bauherr beantragt im Grundstück eine Stützmauer im Bereich der Zuwegung zu den Häusern 3 + 4 mit einer Höhe von 0,95 m um größere Gartenflächen der Häuser 3 + 4 zu ermöglichen. Es wird vorgeschlagen, dieser Befreiung zuzustimmen.

Nach den Festsetzungen unter § 5.1 sind die Dächer von Nebenanlagen mit Sattel- oder Walmdächern und einer Dachneigung von 30° - 45° auszubilden. Die Technikzentrale soll mit einem begrüntem Flachdach ausgeführt werden. Die Verwaltung empfiehlt, der Befreiung zuzustimmen.

Die erforderlichen Stellplätze wurden eingeplant (12 Stück).

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

Beschlussvorschlag

Der Ortschaftsrat stimmt dem Bauantrag gemäß § 34 BauGB und den drei Befreiungen zu (Empfehlungsbeschluss).

Anlage:

Efrizweilerstraße 6, 6-1, 8, 8-1, 10, 10-1