

Beratungsunterlage

öffentlich	Ortschaftsrat Riedheim	18.01.2021	Beratung und Empfehlungsbeschluss
------------	------------------------	------------	--------------------------------------

Bauvoranfragen

Besteht die Möglichkeit auf dem genannten Grundstück eine Wohnbebauung mit fünf Einfamilienhäusern zu errichten, deren Eigentümer eine Reitbeteiligung bzw. ggf. ein eigenes Pferd besitzen in Zusammenarbeit mit dem Reiterhof? Die freie Fläche außerhalb des Baufensters soll für Stellplätze, Garagen und als Auslauf, Weide und Dressurplatz genutzt werden auf dem Flst.Nr. 168 der Gemarkung Riedheim , Pfannenstiel - Dorfauen

Bauvoranfrage für die Errichtung von vier Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnungen auf den Flst.Nrn. 153/2 und 153/4 der Gemarkung Riedheim, Pfannenstiel

Planung

- Neubau von 5 Wohneinheiten
 - auf dem Flurstück 168
 - Größe und Lage gemäß der Bauvorlagen: jeweils ca. 10 m auf 8 m, Traufhöhe ca. 6,3 m; FH ca. 9,5 m, DN 38-45 °
- Neubau von 5 Doppelgaragen je 6 auf 6 m mit erhöhten Außenwänden als Unterstellmöglichkeit für Pferdeanhänger

Bauplanungsrechtliche Situation

„Hepbach Süd“ (rechtskräftig: 24.01.1997)

- SO – Sondergebiet Reiterhof
- Innerhalb der als „Sondergebiet Reiterhof“ ausgewiesenen Fläche wird die zulässige Zahl der Wohnungen mit max. 10 festgesetzt
- Zweigeschossig, GRZ 0,7, FH 460,10; WH 454,90 m ü. NN
- Gebäudelänge Wohngebäude max. 12 m
- Sattel-, Walmdach DN 35-45°

Befreiung

Befreiung von der Art der baulichen Nutzung: Reine Wohnnutzung mit 5 Wohneinheiten ohne Nutzung „Reiterhof“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Hepbach-Süd regeln in Punkt 1.2 eindeutig die Nutzung der als „Sondergebiet Reiterhof“ ausgewiesenen Fläche: es sind Anlagen, die diesem Nutzungszweck entsprechen zulässig (Reithallen, Dressurplatz, Reitplatz etc.) sowie ergänzende Anlagen wie Restaurant, Betriebswohnung etc.

In der vorliegenden Bauvoranfrage ist eine reine Wohnnutzung dargestellt Die Nutzung als Reiterhof ist nicht vorgesehen - einziger Bezug soll sein, dass die Wohnungsnutzer evtl. ein Pferd besitzen und Pferdeanhänger in den Doppelgaragen untergestellt werden könnten.

Die Verwaltung empfiehlt, keine Befreiung zu der wesentlichen Festsetzung des Bebauungsplans zu erteilen und die Frage mit nein zu beantworten.

Beschlussvorschlag

Der Ortschaftsrat beantwortet die Bauanfrage mit **nein** (Empfehlungsbeschluss).

Anlage:

Pfannenstiel-Dorfauen - TA 26-01-2021