

Beratungsunterlage

öffentlich	Ortschaftsrat Riedheim	22.02.2021	Beratung und Empfehlungsbeschluss
------------	------------------------	------------	--------------------------------------

Bauvoranfrage

Abbruch von Wirtschaftsgebäuden und Versetzung der Doppelgarage, Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf dem Flst. Nr. 1167 der Gemarkung Riedheim, Leimbacher Straße 2

Planung

- Abbruch des südlichen Wirtschaftsgebäudes und Teilabbruch des nördlich angrenzenden Wirtschaftsgebäudes
- Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung
 - Grundmaße ca. 13 m auf 11 m, Lage entsprechend Planskizze im südöstlichen Grundstücksbereich
 - Satteldach, DN 35°
 - angefragte Gebäudehöhe: 2 1/2 bis 3 Stockwerke (keine konkreten Höhenangaben)
- Garagen
 - Versetzung der vorhandenen Doppelgarage an der östlichen Grundstücksgrenze in südlicher Richtung um ca. 3 m
 - Errichtung einer weiteren Doppelgarage im Anschluss an die nordwestliche Hausecke

Ergänzend zur vorstehenden Beschreibung des Vorhabens werden durch den Antragsteller folgende Fragen gestellt:

1. Ist die bauplanungsrechtliche Möglichkeit der Bebauung gem. Skizze gegeben?
2. Ist eine Gebäudehöhe von 2 1/2 bis 3 Stockwerken möglich?
Ist ein Satteldach mit einem Neigungswinkel von 35° möglich?
3. Gibt es baurechtliche Vorschriften für das Außenbild des Hauses?

Bauplanungsrechtliche Situation

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die Zulässigkeit richtet sich somit nach § 35 BauGB.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Grundstück, Flst.Nr. 1167, Leimbacher Straße 2 befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Eine Privilegierung im Sinne von § 35 Abs.1 Nr. 1 BauGB liegt nicht vor. Somit ist das Vorhaben als „Sonstiges Vorhaben“ gemäß § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Eine Beeinträchtigung der in § 35 Abs. 3 BauGB genannten öffentlicher Belange liegt nicht vor. Insbesondere befindet sich der zu überbauende Bereich am Rande einer im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Mischbaufläche.

Die Fragestellung zur gewünschten Anzahl der Stockwerke mit 2 1/2 bis 3 ist etwas unkonkret. Bei Annahme einer Erdgeschossfußbodenhöhe auf Niveau des vorhandenen Geländes und üblichen Geschosshöhen für Wohngebäude im Bereich von ca. 2,75 m (Oberkante Fußboden bis Oberkante Decke) werden zwei Vollgeschosse zuzüglich eines zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschosses (kein anrechenbares Vollgeschoss) als genehmigungsfähig betrachtet. Das gewünschte Satteldach einer Dachneigung von 35° entspricht den Dächern der vorhandenen Umgebungsbebauung. Die Frage zu baurechtlichen Vorschriften bezüglich des Außenbildes des Wohnhauses kann mit Nein beantwortet werden. Auch wenn die verkehrliche Erschließung im Lageplan zur Bauvoranfrage nicht dargestellt ist, wird diese als gesichert betrachtet. Eine Zufahrt wäre westlich des bestehenden Gebäudes Leimbacher Straße 2 möglich. Die Erschließung wäre mit Stellung eines entsprechenden Bauantrages nachzuweisen.

Aus Sicht der Verwaltung wird vorgeschlagen, der Bauvoranfrage grundsätzlich mit der Einschränkung zuzustimmen, dass die Anzahl der Vollgeschosse auf 2 beschränkt wird.

Beschlussvorschlag

Der Ortschaftsrat stimmt der Bauvoranfrage gemäß § 35 Abs. 2 BauGB wie folgt zu (Empfehlungsbeschluss):

1. Abbruch der vorhandenen Wirtschaftsgebäude, bzw. Teilabbruch
2. Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung (Grundmaße: 13,0 m auf 11,0 m), Verschiebung der vorhandenen Doppelgarage entlang der östlichen Grundstücksgrenze, dem Neubau einer Doppelgarage im Anschluss an die nordwestliche Gebäudeecke des geplanten Wohnhauses
3. Gebäudehöhe mit 2 1/2 Stockwerken (2 Vollgeschosse zuzüglich eines nicht anrechenbaren Dachgeschosses)
4. Satteldach mit Dachneigung von 35°
5. zum Außenbild des Hauses gibt es keine baurechtlichen Vorschriften

Anlage:

Leimbacher Straße 2 - TA 23-02-2021