

Beratungsunterlage

öffentlich	Ortschaftsrat Riedheim	12.04.2021	Beratung und Empfehlungsbeschluss
------------	------------------------	------------	--------------------------------------

Bauvoranfrage

Errichtung eines Reiterhofes mit Paddockboxen und Errichtung von zwei Wohnhäusern mit max. 5 Wohneinheiten und Stellplätzen auf dem Flurst. Nr.168 der Gemarkung Riedheim, Gewann "Dorfauen"

Planung

- Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit max. 5 Wohneinheiten
 - 2 Vollgeschosse plus Dachgeschoss
 - Größe und Lage gemäß der Bauvorlage: jeweils ca. 15 m auf 10 m
 - Satteldach DN 35°, FH als maximale Höhe 11,10 m
- Neubau eines Reiterhof-Gebäudes mit 6 Paddockboxen (Einzelbox für Pferde mit einer direkt angeschlossenen, umzäunten Außenfläche im Westen) und Bergehalle (Lager)
 - Größe und Lage gemäß der Bauvorlage: ca. 20 m auf 20 m
 - Satteldach, DN 15 °, FH ca. 6,26 m
- Außenplatz/ Reitplatz im Südosten
- Errichtung eines Mistlagers auf dem eigenen Flurstück im Südosten, neben bestehendem Mistlager des Nachbargrundstücks

- Errichtung von 6 Stellplätzen im Norden der Bergehalle
 - Zufahrt von Norden

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 (davon max. 5 WE auf dem vorliegenden Flurstück)
- Zweigeschossig, GRZ 0,7, FH 460,10; WH 454,90 m ü. NN
- Gebäudelänge Wohngebäude max. 12 m
- Sattel-, Walmdach DN 35-45°

Stellungnahme der Verwaltung

In der vorliegenden Bauvoranfrage soll über die Zustimmung zu folgenden Vorhaben entschieden werden:

- Herstellen einer Grundstückszufahrt von der Straße Pfannenstiel
- Errichtung eines Reiterhofes mit Paddockboxen, Außenplatz und Bergehalle
- Errichtung von 2 Wohnhäusern (II+D) mit max. 5 WE und Stellplätzen
- Errichtung eines Mistlagers im südöstlichen Grundstücksbereich in räumlicher Nähe zum Bestehenden auf dem Nachbargrundstück

Die in den Bauvorlagen dargestellten Maße werden ausdrücklich nicht als verbindliche Gebäudeaußenmaße und Höhen angesehen und sind nicht Teil der Fragestellung der Bauvoranfrage (hier: geplante Gebäudebreite der Wohnhäuser mit 15 m und dargestellte Höhenangaben in den Schnitten der Wohngebäude). Der Bebauungsplan „Hepbach-Süd“ macht in den bauordnungsrechtlichen Vorgaben Nr. 1.1.1 Angaben zur maximalen Gebäudelänge bei den Wohnhäusern (max. 12 m). Die maximalen Wand- und Firsthöhen sind gemäß Planeintrag in Bezug auf die EFH der Neubauten festgeschrieben. In Punkt 2 wird die Stellplatzanzahl von 1,5 pro WE festgesetzt und muss in der weiteren Planung ggfs. ergänzt werden.

Der Bauherr wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Regelungen des Bebauungsplanes einzuhalten sind und keine Befreiung in Aussicht gestellt werden. Die Verwaltung empfiehlt dem Technischen Ausschuss, keine Befreiung zu den wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu erteilen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hepbach-Süd“ regeln in Punkt 1.2 eindeutig die Nutzung der als „Sondergebiet Reiterhof“ ausgewiesenen Fläche. Nach Ansicht der Verwaltung kann der genannte Nutzungszweck mit der vorliegenden Bauanfrage als erfüllt angesehen werden. Das Baurechtsamt bezieht im weiteren Genehmigungsverfahren das Veterinäramt ein. Mit dessen Stellungnahme wird geprüft, ob die dargestellten Gebäude und Elemente für die Haltung der Pferde ausreichend sind und den Charakter eines Reiterhofes aufweisen.

Mit der Bauvoranfrage vom 25.02.2020 hat der Technische Ausschuss am 07.04.2020 einer Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten auf maximal 5 Wohneinheiten zugestimmt (Überschreitung der festgesetzten Wohneinheiten um 3 WE (von 2 auf 5 WE)). Die Festsetzung des Bebauungsplanes bezieht sich mit den dort genannten 10 WE auf das gesamte Sondergebiet, eine spätere Grundstücksteilung wurde in dieser Regelung nicht berücksichtigt. Auf dem benachbarten Reiterhof Köhl (Flst. Nr. 169) wurden bislang 8 Wohneinheiten genehmigt. Andernfalls wären nach dem Bebauungsplan und der Einschränkung der insgesamt zulässigen Wohneinheiten für das Flurstück 168 nur 2 Wohneinheiten möglich gewesen.

Die Verwaltung empfiehlt, der Bauvoranfrage zuzustimmen.

Beschlussvorschlag

Der Ortschaftsrat beantwortet die Bauvoranfrage mit **ja**. Die im Lageplan dargestellten Gebäudeaußenmaße und -höhen sind nicht Bestandteil der Bauvoranfrage (Empfehlungsbeschluss).

Anlage:

Gewann Dorfauen - TA 13-04-2021