

Beratungsunterlage

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

Bauantrag innerhalb eines Bebauungsplanes

Erweiterung, Umbau und energetische Sanierung des bestehenden Wohnhauses auf dem Flst.Nr. 1285/2 der Gemarkung Riedheim, Grundweg 7

Planung

Umbau zu Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

- Eingang im UG (Nord), Gebäudemaße ca. 14,12 m auf 11,40 m
- Satteldach DN 49° wie Bestand, FH 8,65 m; WH 3,62 m
- Anbau von Wohnräumen im UG Südwesten (Einliegerwohnung, Eingang im Nordwesten) und Erweiterung der Wohnräume im EG +OG
 - Breite im UG ca. 3,80 m auf ca. 8,44 m
- Anbau EG im Südosten mit Erweiterung des Wohnraumes (Küche, Schlafzimmer)
 - als Wiederkehr, Breite 3,95 m, FH 7,28 m
- Neubau einer Garage im Nordosten (Flachdach, 6,0 m auf 3,58 m)
- Abbruch der bestehenden Garage im Nordosten und Neubau Carport (Flachdach, im vorgesehenen Baufeld)

Bebauungsplan

„Grund“ (rechtskräftig: 29.03.1993)

Dorfgebiet, I, Grundfläche 0,3, SD DN 40°, offene Bauweise, max. 2 WE, Festsetzung von Baufenstern für Garagen, keine Festsetzungen zu FH und WH

Überschreiten der Baugrenze ist für untergeordnete Bauteile als Ausnahme zulässig

Befreiungen

- 1) Errichtung eines Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
- 2) Überschreiten der Baugrenze mit der Wiederkehr um ca. 3,95 m auf 0,81 m
- 3) Befreiung der Dachneigung für die Garage und den Carport (Flachdach statt geneigtes Dach)
- 4) Überschreitung der Breite des Dachflächenfensters um ca. 39 cm
- 5) Dachneigung des Hauptgebäudes entgegen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, wie Bestand (49° statt 40°)

Stellungnahme der Verwaltung

- 1) Gemäß Punkt 6 der Festsetzungen sind Garagen nur innerhalb der gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Diese wird durch einen Carport ausgefüllt. Es wurden im Bereich des Bebauungsplanes „Grund“ noch keine Befreiungen für die Erstellung weiterer Garagen/Carports außerhalb dieser Flächen erteilt. Unter Berücksichtigung einer möglichen Folgewirkung im Plangebiet empfiehlt die Verwaltung, diese Befreiung abzulehnen.
- 2) Die Überschreitung der Baugrenze für die Wiederkehr wird von Seiten der Verwaltung als geringfügig erachtet. Es wird empfohlen, der Befreiung für die Wiederkehr zuzustimmen.
- 3) Es wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bisher keine Flachdächer für Garagen zugelassen, aber ein Carport mit Pultdach und DN von 6°. Die Verwaltung empfiehlt, der Befreiung zuzustimmen, das Flachdach muss begrünt werden.
- 4) Die Überschreitung der Breite des Dachflächenfensters ist als geringfügig zu betrachten.
- 5) Die Dachneigung wird aus dem Bestand übernommen.

Beschlussvorschlag

Der Ortschaftsrat nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis.

Er stimmt der Befreiung Nr. 1 (Carport außerhalb des Baufensters) **nicht** zu.

Der Ortschaftsrat stimmt den o.g. Befreiungen Nr. 2, 3, 4 und 5 zu.

(Empfehlungsbeschluss).

Anlage:

Grundweg 7 - TA 13-04-2021