

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	18.05.2021	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauvoranfragen

Anbau und Erweiterung des bestehenden Wohnhauses, Errichtung einer Garage auf dem Flurst. Nr. 151/8 der Gemarkung Riedheim, Hofäckerstraße 13

Planung

- Anbau an Bestandsgebäude
 - Gebäudehöhe und Dach wie Bestand (SD, DN 40°)
 - Wohnraum im EG und DG
- Neubau Garage
 - neben bestehender Garage als UG des Wohnraumes
- 3 Dachgauben auf dem Bestandsgebäude, ohne Maßangaben

Bebauungsplan

„Hepbacher Hofäcker“ (rechtskräftig: 14.12.2001)

WA, 2 VG, GRZ 0,3, offene Bauweise, WH: 3,8 m, FH: 8,8 m; Satteldach DN 35-45°;
maximal 2 Wohneinheiten

Maximal zulässige Gebäudebreite: 12 m

Befreiungen

- Überschreitung des Baufensters mit dem Hauptgebäude um ca. 6 m
- Überschreitung des Baufensters mit der Garage um ca. 0,5 m

Stellungnahme der Verwaltung

Das Baufenster wird durch das Bestandsgebäude im Südwesten in einer Breite von 4 m nicht ausgenutzt; der dargestellte beantragte Wintergarten wurde nicht errichtet. Das Baufenster soll auf der Nordostseite mit ca. 6 m überschritten werden. Gleichzeitig soll der Bauraum im Südwesten unbebaut bleiben. Durch den Bauherren wurde eine Bauverzichtserklärung für den freibleibenden Bauraumteil zugesagt.

Durch die Errichtung des Neubaus auf einer zweiten Garage ist eine Mindestbreite vorgegeben, die eventuell eine geringfügige Überschreitung des Baufensters für die Garage erforderlich macht. In der Bauvoranfrage wurden keine Maße angegeben, es wird von den Standardmaßen einer üblichen Garage ausgegangen. Eine Überschreitung bis 0,5 m wird als geringfügig erachtet und kann in Aussicht gestellt werden. Ohne die Angabe der Abstandsflächen kann aber keine pauschale Aussage getroffen werden. Die Verwaltung empfiehlt dem Technischen Ausschuss das Einvernehmen für diese Befreiung **nicht** zu erteilen.

Auf den Garagen soll das Hauptgebäude mit der Gebäudekubatur des Bestandsgebäudes erweitert werden. Die Gebäudebreite wird vom Bestand übernommen. Die Verwaltung geht von einer Überschreitung von ca. 6,0 m aus. Die Einhaltung der Abstandsflächen wurde in der Bauvorlage nicht dargestellt, zum östlichen Nachbarn wäre eine Baulast erforderlich. In der Vergangenheit wurden Überschreitungen bis 1,50 m zur Befreiung empfohlen. Die Verwaltung empfiehlt dem Technischen Ausschuss das Einvernehmen für diese Befreiung **nicht** zu erteilen.

Stellplätze wurden im Rahmen der Bauvoranfrage nicht dargestellt. Mit der dritten Garage werden die drei erforderlichen Stellplätze für 2 Wohneinheiten nachgewiesen.

In der Bauvorlage wird die Entwässerung des Regenwassers über eine Zisterne dargestellt. Mit dem Umbau entfällt der Bestandsschutz, das Regenwasser des gesamten Gebäudes ist gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes über das Grundstück abzuleiten.

Gemäß der Örtlichen Bauvorschriften sind Dachgauben je Dachfläche bis zu insgesamt $\frac{1}{2}$ der Firstlänge zulässig. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 1,5 m betragen. Diese Vorgaben können mit der vorgelegten Planung eingehalten werden, eine Befreiung wird nicht in Aussicht gestellt.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss nimmt die Bauvoranfrage gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stimmt den o.g. Befreiungen **nicht** zu.

Anlage:

Hofäckerstraße 13 - TA 18-05-2021