

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	14.09.2021	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauanträge außerhalb eines Bebauungsplanes

Umbau und energetische Sanierung des bestehenden Mehrfamilienhauses zum Betriebsleiterhaus mit einer Wohneinheit auf dem Flst.Nr. 375/4 der Gemarkung Ittendorf, Ahauser Straße 3

Planung

- Umbau des bestehenden Wohnhauses, eine Wohneinheit
 - Verlängerung der vorhandenen Gaube um ca. 1,8 m
(gesamte Gaubenlänge ca. 6,40 m; Gesamtlänge des Daches ca. 13,60 m)
 - Erweiterung des vorhandenen Anbaus im Westen durch Aufstockung im OG
 - Maße wie Bestand 5,24 m auf 3,24 m; Höhe 2,81 m
 - Nutzung des Flachdaches auf dem Anbau als Dachterrasse
- Errichtung eines Außenpools
im Westen, 10 m auf 4 m, 40m³

Bauplanungsrechtliche Situation

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

Stellungnahme der Verwaltung

Die Gaubenlänge ist nach der Verlängerung kleiner als $\frac{1}{2}$ der gesamten Dachlänge. Der Anbau ist untergeordnet und fügt sich in den Bestand ein. Der Umbau sowie das Wasserbecken mit 40 m³ sind geringfügige Erweiterungen („sonstiges Vorhaben“) im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB.

Die Erschließung ist mit dem Bestand gesichert, Stellplätze wurden nachgewiesen.

In Verbindung mit dem Bauantrag des Strohlagers in Ittendorf vom 06.07.2021 wurde die Privilegierung des Bauherren nach § 35 Abs.1 Nr. 1 BauGB durch das Landwirtschaftsamt bestätigt. Daher wird im weiteren Baugenehmigungsverfahren mit der Beurteilung des Landwirtschaftsamtes geprüft, ob das Gebäude als Betriebsleiterwohnhaus gewertet wird. In diesem Fall gilt eine Zustimmung nach § 35 (1) BauGB.

Hinweis zum gemeindliches Einvernehmen:

Ein gemeindliches Einvernehmen stellt nach § 36 BauGB einen Teil des baurechtlichen Verfahrens dar. Erst nach Zustimmung der beteiligten Fachbehörden und der positiven Beurteilung durch das Baurechtsamt kann eine baurechtlich abschließende Baugenehmigung vorgenommen werden.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauantrag gemäß § 35 BauGB zu.

Anlage:

Ahauserstraße 3 - Umbau und Sanierung - TA 14-09-2021