

### **Beratungsunterlage**

öffentlich	Technischer Ausschuss	15.02.2022	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

### **Bauanträge außerhalb eines Bebauungsplanes**

#### **Errichtung eines Einfamilienhaus auf dem Flst.Nr. 25 (Teil) der Gemarkung Ittendorf, Kippenhauser Straße 12/1**

### **Planung**

- Abbruch der bestehenden Scheune
- Neubau Einfamilienwohnhaus
  - Grundmaße (L-Form): max. 10,5 m auf 14, 48 m
  - zweigeschossig, teilweise unterkellert (Bestand)
  - Pultdach an Bestand des Flst. 24 DN 16°, Flachdach im Osten
  - FH 5,23 m (wie Bestand Flst. 24);
  - WH 457,42 m ü NN (Bestand: 456,96 m ü NN; FH Flst. 24: 457,59 m ü NN)
  - Balkon im Osten als Dachterrasse über EG
  - Zufahrt und 2 Stellplätze im Norden

### **Bauplanungsrechtliche Situation**

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Für das Quartier wurde bisher kein Bebauungsplan erstellt. Die Zulässigkeit richtet sich somit nach § 34 BauGB.

## **Stellungnahme der Verwaltung**

Das Vorhaben fügt sich aus Sicht der Verwaltung in Höhe, Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein –die Kubatur bleibt im Wesentlichen gleich zum Bestand.

Die Dachform mit aufgesetztem Schrägdach wurde gewählt, damit sich der Neubau an die Form des Satteldaches der bestehenden Situation einpasst. Gleichzeitig muss die Dachdeckung eine Montage von Solarmodulen ermöglichen.

Die Bauherren haben sich bezüglich der Baulasten für Abstandsflächen, Geh-Überfahrrecht und der Baulast der Brandwand im Vorfeld informiert. Das Baurechtsamt hat bestätigt, dass auf dem neu geplanten Grundstück mit den Außenmaßen entlang des best. Wirtschaftsgebäudes ein Wohnhaus nach § 34 errichtet werden kann, sofern die notwendigen Baulasten vollständig vorliegen. Dies wird im weiteren Verfahren durch das Baurechtsamt geprüft.

Es wird vorgeschlagen, dem Bauantrag zuzustimmen.

## **Beschlussvorschlag**

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauantrag gemäß § 34 zu.

## Anlage

Kippenhauser Straße 12-1 - TA 15-02-2022