

### **Beratungsunterlage**

|            |                         |            |                                      |
|------------|-------------------------|------------|--------------------------------------|
| öffentlich | Ortschaftsrat Ittendorf | 18.07.2022 | Beratung und<br>Empfehlungsbeschluss |
|------------|-------------------------|------------|--------------------------------------|

### **Bauantrag außerhalb eines Bebauungsplanes Errichtung eines Zweifamilienhauses auf dem Flst.Nr. 772/1 der Gemarkung Ittendorf, Kippenhauser Straße 34**

#### **Planung**

- Abbruch Scheune und Garage
- Neubau 2-Fam.-Haus
  - Grundmaße: 15,0 m auf 7,50 m
  - 2-geschossig, Satteldach, DN 26,50°, bzw. 22,0°
  - Wandhöhe: ca. 5,40m (Südwestseite), bzw. 5,90 m (Nordostseite) ausgehend von EFH-Fertigfußbodenhöhe
  - Eingang auf der Südwestseite
- Einzelgarage im Untergeschoss
  - Zufahrt von der Kippenhauser Straße
- zwei Stellplätze neben dem Haus auf der Nordwestseite

## **Bauplanungsrechtliche Situation**

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Die Zulässigkeit richtet sich somit nach § 34 BauGB.

## **Stellungnahme der Verwaltung**

Das Grundstück befindet sich am Ortsende von Ittendorf im Übergangsbereich zum Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Seitens des Baurechtsamts wird davon ausgegangen, dass der „Splitter“ Kippenhauser Straße 32 bis 34 noch am Bebauungszusammenhang teilnimmt, da es sich bei dem Grundstücksteil Flst.Nr. 761 um eine Baulücke handelt. Aktuell erfolgt eine Abstimmung zwischen dem Baurechtsamt und der Fachaufsichtsbehörde zur Klärung der bauplanungsrechtlichen Beurteilung. Unter der Annahme, dass die Rechtsauffassung des Baurechtsamts bestätigt wird, erfolgt eine Beurteilung des Vorhabens nach § 34 BauGB. Nach Auffassung der Verwaltung fügt sich das geplante 2-Fam.-Haus im Sinne von § 34 BauGB ein. Es wird deshalb vorgeschlagen, dem Bauantrag vorbehaltlich der abschließenden Prüfung des Baurechtsamts in Abstimmung mit der Fachaufsichtsbehörde zuzustimmen.

## **Beschlussvorschlag**

Der Ortschaftsrat stimmt dem Bauantrag vorbehaltlich der abschließenden Prüfung des Baurechtsamts in Abstimmung mit der Fachaufsichtsbehörde gemäß § 34 BauGB zu (Empfehlungsbeschluss).

Anlage:

Kippenhauser Straße 34 - TA 26-07-2022