

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	11.10.2022	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauanträge außerhalb eines Bebauungsplanes

Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Flst.Nr. 1052/3 der Gemarkung Ittendorf, Reute 2/2

Planung

- Neubau Einfamilienhaus
 - auf der Westseite des bestehenden Wohnhauses
 - Grundmaße: ca. 12,49 m auf ca. 8,74 m
 - Satteldach DN ca. 30°
 - WH 5,30 m; FH 7,49 m

- Neubau einer Garage
 - Grundmaße: ca. 6,00 m auf 9,00 m
 - Satteldach DN ca. 30°

- Entwässerung über Sickermulde

Bauplanungsrechtliche Situation

Das Grundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Abrundungssatzung „Reute“ (rechtskräftig: 25.08.1995) und somit im Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

WA, 2 Vollgeschosse, WH 6,50 m, Begrenzung der Wohneinheiten je 800 m², Sattel- oder Walmdächer, DN 30-45°

Befreiung

- Unterschreitung des Abstands 5 m von baulichen Anlagen entlang des äußeren Geltungsbereichs der Satzung (§ 4 Abs. 5 Abrundungssatzung)

Stellungnahme der Verwaltung

„Bei den bebaubaren Grundstücksflächen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Je angefangene 800 m² Grundstücksfläche ist nur eine Wohnung zulässig.“ Das ursprüngliche unvermessene Gesamtgrundstück Flurst. Nr. 1052 hatte eine Grundstücksgröße von 1.845 m² (nach GIS). Nach der Regelung in § 4 Ziffer 3 der Klarstellungs- und Abrundungssatzung „Reute“ darf auf dem neu gebildeten Grundstück Flurst. Nr. 1052/3 ein Wohnhaus mit 1 Wohneinheit realisiert werden.

Laut der Abrundungssatzung ist entlang des äußeren Geltungsbereichs ein mindestens 5 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung freizuhalten, dauerhaft zu begrünen und mit einheimischen Bäumen u.a. zu bepflanzen. In der Planung sind ca. 3,18 m vorgesehen. Im Geltungsbereich der Satzung wurden bereits weitere Gebäude mit vergleichbarem Abstand errichtet.

Die Verwaltung empfiehlt, der Befreiung zuzustimmen. Der Technische Ausschuss wird auf die Folgewirkung für nachfolgende Bauvorhaben hingewiesen.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauantrag gemäß § 34 BauGB zu, er stimmt der o.g. Befreiung zur Abrundungssatzung gemäß § 31 BauGB zu.

Anlage:

Reute 02-02 - TA 11-10-2022