

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	13.06.2023	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauanträge außerhalb eines Bebauungsplanes

Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf den Flst. Nrn. 1052/2 und 1052/1 der Gemarkung Ittendorf, Reute 2/1

Planung

- Neubau Einfamilienhaus
 - auf der Nordseite des bestehenden Wohnhauses
 - Grundmaße: ca. 11,24 m auf ca. 9,24 m
 - Satteldach DN ca. 22°
 - WH 6,16 m; FH 8,03 m
 - Geringfügiger Anbau mit Flachdach auf der Südseite, ca. 4,85 m x ca. 0,85 m
 - Terrasse auf der Westseite: ca. 7,03 m x ca. 2,50 m
- Neubau Carport
 - Grundmaße: ca. 6,67 m auf ca. 3,80 m
 - Flachdach, bekiest
- Entwässerung über Sickersmulde

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 von Oberkante Straße, Begrenzung der Wohneinheiten je 800 m², Sattel- oder Walmdächer, DN 30-45°

Befreiungen

- Unterschreitung der Mindestdachneigung um 8° (22° anstelle von mind. 30°)
- Abweichende Dachform für den Anbau Südseite
- Abweichende Dachform für den Carport

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 Flurstück 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 Flurstück Nr. 1052/2 ein Wohnhaus mit 1 Wohneinheit realisiert werden.

Hinsichtlich der Unterschreitung der Dachneigung in dieser Größenordnung wurden bereits Befreiungen im Bereich Reute erteilt.

Bezüglich des vorgesehenen Flachdaches für den Carport muss festgestellt werden, dass es im Bereich Reute bereits Nebengebäude mit Flachdächer gibt. Als Auflage ist das Flachdach mit einer Dachbegrünung auszuführen.

Die Verwaltung empfiehlt, den Befreiungen zuzustimmen.

Beschlussvorschlag

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

Auflage: Das Flachdach des Carports ist zu begrünen.

Reute 2-1 - TA-13-06-2023