

### **Beratungsunterlage**

öffentlich	Ortschaftsrat Ittendorf	12.06.2023	Beratung und Empfehlungsbeschluss
------------	-------------------------	------------	--------------------------------------

### **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 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 von Oberkante Straße, Begrenzung der Wohneinheiten je 800 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist nur eine Wohnung zulässig.“ Das ursprüngliche unvermessene Gesamtgrundstück Flurstück Nr. 1052 hatte eine Grundstücksgröße von 1.845 m<sup>2</sup> (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 Ortschaftsrat stimmt dem Bauantrag gemäß § 34 BauGB zu, er stimmt den o.g. Befreiungen zur Abrundungssatzung gemäß § 31 BauGB zu (Empfehlungsbeschluss).  
Auflage: Das Flachdach des Carports ist zu begrünen.

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