

### **Beratungsunterlage**

öffentlich	Technischer Ausschuss	11.07.2023	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

### **Bauanträge außerhalb eines Bebauungsplanes**

### **Errichtung eines Wohngebäudes mit 4 Ferienwohnungen auf dem Flst.Nr. 979 der Gemarkung Ittendorf, Weingartenstraße 1/1**

### **Frühere Beratungen / bisheriges Verfahren**

	OR-Ittendorf	Beteiligung durch E-Mail Aktion
13.04.2021	TA	Zustimmung zur Bauvoranfrage

### **Planung**

- Neubau eines Wohngebäudes mit 4 Ferienwohnungen
  - Lage: nördlich des bestehenden Hofes
  - Wohnhaus, 2 Vollgeschosse,
  - Satteldach, DN 15°
  - Grundmaße ca. 17,39 m auf ca. 14,11 m
  - Wandhöhe: ca. 5,82 m, Firsthöhe ca. 7,63 m (456,06 m ü. NN)
  - Massivbauweise
- Gebäude für Fahrräder und Kinderwagen
  - Süd-Östlich der Ferienwohnungen
  - Maße ca. 5,00 m x ca. 3,00 m

- Gebäude für Haustechnik
  - Nord-Östlich der Ferienwohnungen
  - Maße ca. 5,00 m x ca. 3,00 m
- 6 Stellplätze

### **Bauplanungsrechtliche Situation**

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich somit nach § 35 BauGB.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Den geplanten Gebäudeteilen wurde bereits mit der Bauvoranfrage und dem geänderten Lageplan vom 02.08.2021 zugestimmt. Der vorliegende Bauantrag stimmt in den Grundzügen mit der Bauvoranfrage überein. Die Grundfläche des Gebäudes hat sich von 16,6 m x ca. 11,00 m auf ca. 17,39 m x ca. 14,11 m vergrößert und wird durch einen Technikraum ergänzt.

Das Vorhaben ist im Sinne von § 35 Abs. 1 BauGB als privilegiert anzusehen. Eine Stellungnahme vom Landwirtschaftsamt liegt für den Bauantrag noch nicht vor (Stand 27.06.2023).

In der Stellungnahme für die Bauvoranfrage forderte das Landwirtschaftsamt bereits folgende Auflage und Bedingung:

Das Ferienhaus ist fest an den landwirtschaftlichen Betrieb zu binden und darf von diesem nicht abgetrennt werden. Die Ferienwohnungen dürfen nur als solche genutzt werden. Eine Festvermietung ist ausgeschlossen. Andere privilegierte Nutzungen sind möglich. Die genannten Auflagen sind mittels der Eintragung einer Baulast abzusichern.

Bei privilegierten Vorhaben im Außenbereich fordert das BauGB eine ausreichende Erschließung. Der Bauherr hat die Erschließung im Rahmen der Bauvoranfrage mit wegemäßiger Erreichbarkeit des Grundstücks sowie die Versorgung mit Wasser und Strom

nebst einer ausreichenden Abwasserbeseitigung bereits nachgewiesen. Die Kosten der Erschließung sind vom Bauherrn zu tragen. Die Erschließung des Vorhabens ist gesichert.

Die Löschwassersicherheit wird noch geprüft und muss ebenfalls auf Kosten des Bauherrn auf dem eigenen Grundstück hergestellt und unterhalten werden.

Stellplätze werden nachgewiesen.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Bauantrag zuzustimmen.

### **Beschlussvorschlag**

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauantrag gemäß § 35 Abs. 1 BauGB zu.

Weingartenstraße - TA 11-06-2023