

Datum: 10.01.2025  
Vorlagen Nummer: 2025/553  
Sachbearbeiter: Stegmüller-Wüst, Franziska  
Telefon: 07544500-281  
Aktenzeichen: 632.6  
Beteiligte Ämter:

**Beratungsunterlage**

öffentlich	Technischer Ausschuss	28.01.2025	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

**Bauantrag außerhalb eines Bebauungsplanes****Umbau des bestehenden Wohnhauses von 3 zu 4 Wohneinheiten auf dem Flst.Nr. 3344/3, Muldenbachstraße 38****Planung**

Umbau im Innenbereich des bestehenden Gebäudes. Herstellung einer zusätzlichen Wohneinheit im Dachgeschoss.

Umbau der Außentreppe (Entfernung der Überdachung).

Herstellung von 5 Stellplätzen, angeordnet mit einem Abstand von 1,50 m senkrecht zum Gemeindeverbindungsweg.

**Bauplanungsrechtliche Situation**

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Die Zulässigkeit richtet sich somit nach § 35 BauGB.

**Stellungnahme der Verwaltung**

„Gemäß § 35 Abs. 2: Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.“

Der Gebäude-interne Umbau zur Schaffung einer weiteren Wohneinheit (von 3 zu 4 Wohneinheiten) selbst ist aus Sicht der Verwaltung unkritisch.

Ob hier eine Privilegierung nach § 35 vorliegt wird von Baurechtsamt bzw. den beteiligten Fachbehörden noch geprüft.

2023 wurden 3 geplante Garagen an Stelle der nun hier geplanten Stellplätze vom Technischen Ausschuss abgelehnt.

Begründung aus der Beratungsunterlagen von 2023:

*„Hinsichtlich der Errichtung der Garagen sieht die Verwaltung die verkehrsrechtliche Erschließung der Garagenzufahrten bauplanungsrechtlich als nicht gesichert an. Die Zufahrt der Garagen verläuft senkrecht zu dem Gemeindeverbindungsweg. Die erforderlichen Sichtbeziehungen gem. Rast 06 (3 m / 70 m bei  $V_{zul} = 50$  km/h) liegen für den rückwärts einfahrenden Verkehr nicht vor und können auch lagebegründet nicht hergestellt werden. Um die erforderlichen Sichtbeziehungen zu gewährleisten wird deshalb von der Verwaltung empfohlen, die Garage so anzuordnen, dass diese über eine Hoffläche mit einer „Einzel“-Zufahrt angefahren werden.“*

Aus Sicht der Verwaltung sind auch bei den nicht überdachten Stellplätzen die Sichtbeziehungen eingeschränkt, u.a. durch die dann dort parkenden Autos. Die Einfahrt rückwärts in den Verkehr birgt aus Sicht der Verwaltung Risiken. Die Verwaltung hält weiterhin an der Empfehlung fest, die Stellplätze so anzuordnen, dass diese über eine Hoffläche angefahren werden.

### **Beschlussvorschlag**

- Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauantrag hinsichtlich der Herstellung einer weiteren Wohneinheit (4. WE) gemäß § 35 BauGB zu.
- Die Errichtung der 5 Stellplätze wird vom Technischen Ausschuss abgelehnt.  
Der vom BRA vorgeschlagenen Lösung gem. Anlage (Lageplanskizze vom 26.01.2023) kann zugestimmt werden.