

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	07.07.2020	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauvoranfragen

Erweiterung des bestehenden Wohnhauses auf dem Flst.Nr. 153 der Gemarkung Riedheim, Pfannenstiel 1

Planung

- Bauvoranfrage
- Verlängerung des Gebäudes gemäß Bestand nach Nord-Osten
- Anbau mit 4 m Länge und 7 m Breite
- Aufständigung des Anbaus im EG mit ca. 3,05 m als Zufahrt zu bestehenden Garagen
- Höhe des Anbaus mit OG und Dach 6,60 m
- Satteldach wie Bestand, FH 9,35 m
- Nutzung: Erweiterung des bestehenden Esszimmers und Errichtung eines zusätzlichen Schlafzimmers

Bauplanungsrechtliche Situation

Das Grundstück befindet sich an der Grenze zum Außenbereich in einer Baulücke. Als Faustregel wird in Literatur und Rechtsprechung bei einem Abstand bis 80 m von einer Baulücke ausgegangen, die den Bebauungszusammenhang noch nicht unterbricht. Somit liegt das Grundstück – in Übereinstimmung mit der Einschätzung des Baurechtsamtes – nach Osten in Richtung Ortsinnere Hepbach im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB und in Richtung Westen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Die Zulässigkeit richtet sich somit für den Anbau nach § 34 BauGB.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Rahmen der Bauvoranfrage wurden vom Bauherren folgende Fragen gestellt:

- 1) Ist der zusätzliche umbaute Raum genehmigungsfähig?
- 2) Ist die dargestellte Gebäudeform zulässig?
- 3) Werden die notwendigen Abstandsflächen eingehalten?

Zu 1) und 2)

Das Bestandsgebäude erstreckt sich parallel zur Straße von Ost nach West. Mit einer Verlängerung durch den Anbau verändert sich die Kubatur des Gebäudes und die Südansicht wird länger. Als Alternative wurde mit dem Baurechtsamt eine Ausdehnung der Kubatur in Richtung Norden geprüft, im Hinblick auf die Nachbarbebauung wäre auch in Nordrichtung ein Bezug zum unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 denkbar. Aufgrund der Hanglage und der beengten Platzverhältnisse für die Stellplätze wäre ein Anbau im Norden aber funktionell schlecht umzusetzen.

Zu 3)

Die Berechnung der Abstandsflächen richtet sich nach § 5 LBO Baden-Württemberg mit allgemein 0,4 der Wandhöhe, mindestens 2,50 m zu den Grundstücksgrenzen. Bei einer maximalen Gebäudehöhe von 6,60 m sind die Abstandsflächen auf dem Grundstück eingehalten.

Der geplante Anbau greift die Kubatur des Bestandsgebäudes auf und ist diesem untergeordnet. Das Vorhaben fügt sich aus Sicht der Verwaltung in die Umgebung ein. Es wird vorgeschlagen, der Bauvoranfrage zuzustimmen.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss stimmt der Bauvoranfrage gemäß § 35 BauGB zu bzw. beantwortet die drei gestellten Fragen mit ja.

Anlage:

Pfannenstiel 1 - TA 07-07-2020