

Beratungsunterlage

öffentlich	Ortschaftsrat Ittendorf	22.02.2021	Beratung und Empfehlungsbeschluss
------------	-------------------------	------------	--------------------------------------

Bauvoranfrage

Umnutzung der bestehenden Scheune zu einem Wohnhaus gemäß der drei aufgeführten Fragestellungen auf dem Flst.Nr. 23 der Gemarkung Ittendorf, Kippenhauser Straße 8

- 1. Kann die Scheune auf Flst.Nr. 23, Kippenhauser Straße 8 in Ittendorf entsprechend der beigefügten Zeichnungen zu einem Wohnhaus mit einer Wohneinheit umgenutzt werden, unter Vorbehalt einer Lösung der Abstandsflächenthematik aus Punkt 2 und 3?**
- 2. Muss die Tiefe der Abstandsfläche entsprechend § 5 (7) 1 LBO =>0,4 der Wandhöhe betragen oder kann die Tiefe der Abstandsfläche aufgrund der Lage im Dorfgebiet von Ittendorf entsprechend § 5 (7) 2 LBO mit dem Faktor 0,2 berechnet werden?**
- 3. Kann auf der Grundlage des § 6 (3) LBO eine geringere Tiefe der Abstandsfläche von ca. 1,70 m (sodass die Abstandsfläche auf das eigene Grundstück fällt) zugelassen werden, wenn die Giebelwand zum Nachbargrundstück (Flst.Nr. 24) F60 hochfeuerhemmend ausgeführt wird? Durch das bereits bestehende Gebäude werden weder das Straßenbild negativ beeinflusst, noch werden nachbarliche Belange beeinträchtigt, da die Beleuchtung mit Tageslicht, sowie Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben.**

Planung

- Abriss bestehende Überdachung im Nordosten
- Umbau des Wirtschaftsgebäudes zu Wohnhaus
 - Grundmaße ca. 12 m auf 10 m
 - zweigeschossig, Außenmaße bleiben im Bestand erhalten
 - Bestand Dach SD DN 45°; FH 463,43 m. ü. NN.; TH 458,70 m. ü. NN.
 - Terrasse im Südwesten
 - Stellplätze wurden in der Bauvoranfrage nicht dargestellt

Bauplanungsrechtliche Situation

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Für das Quartier wurde bisher kein Bebauungsplan erstellt. Die Zulässigkeit richtet sich somit nach § 34 BauGB.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Verwaltung bewertet die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum gemäß Frage Nr. 1 grundsätzlich positiv.

Der Faktor 0,2 eines Dorfgebietes aus Frage Nr. 2 kann aus Sicht der Verwaltung aber nicht herangezogen werden. Der Typus des Dorfgebietes nach [§ 5 BauNVO](#) dient u.a. der Unterbringung landwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe. Der Dorfcharakter als ländliches Mischgebiet hängt zwar grundsätzlich nicht von einem bestimmten prozentualen Mischverhältnis dieser Hauptfunktionen ab. Allerdings wandelt sich der Gebietscharakter eines Dorfgebiets, wenn die landwirtschaftliche Nutzung völlig verschwindet und auch eine Wiederaufnahme ausgeschlossen erscheint. Im Umfeld des betreffenden Grundstückes ist keine prägende landwirtschaftliche Hofstelle mehr vorhanden, die den Gebietstypus für ein Dorfgebiet rechtfertigt.

Es wird vorgeschlagen, die Fragestellung der Bauvoranfrage Nr. 2 wie folgt zu beantworten:
Für die Ermittlung der Abstandsflächen gilt die Regelung des § 5 (7) 1 LBO mit Faktor 0,4 der Wandhöhe. Zur genannten Fragestellung wurde durch das Baurechtsamt auch das Landwirtschaftsamt beteiligt, eine Stellungnahme liegt noch nicht vor.

Die Fragestellung Nr. 3 betrifft Abstandsflächen in Sonderfällen gemäß § 6 LBO und wird als Teil des Bauordnungsrechts durch das Baurechtsamt geprüft und beantwortet. In einer Vorbesprechung mit dem Baurechtsamt wurde – abhängig der weiteren Prüfung - eine Zustimmung in Aussicht gestellt.

Beschlussvorschlag

Der Ortschaftsrat beantwortet die Frage Nr. 1 mit ja (Empfehlungsbeschluss).

Die Fragestellung Nr. 2 wird wie folgt beantwortet: Für die Ermittlung der Abstandsflächen gilt die Regelung des § 5 (7) 1 LBO mit Faktor 0,4 der Wandhöhe.

Die Frage Nr. 3 liegt im Zuständigkeitsbereich des Baurechtsamtes und wird durch dieses beantwortet.

Anlage

Kippenhauser Straße 8 - TA 23-02-2021