

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	18.05.2021	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauanträge außerhalb eines Bebauungsplanes

Änderung der Dachgauben zum genehmigten Ausbau des Dachgeschosses auf dem Flst.Nr. 2137, Wirmetsweiler 13

Planung

- Bestehende Baugenehmigung vom 12.05.2016 zur Umnutzung und Ausbau des Dachgeschosses (nicht ausgeführt)
- Bestandsgebäude:
 - Maße des Bestandsgebäudes (östlicher Gebäudeteil) ca. 17,79 m auf 8,46 m; zzgl. Dachvorsprung jeweils ca. 3,80 m
 - 2 Vollgeschosse, Satteldach, DN 48°
 - WH ca. 5,93 m; FH ca. 10,33 m
- Änderungsgesuch:
 - Umplanung gegenüber Baugenehmigung von Wohnräumen innerhalb OG und DG
 - Errichtung von zwei Dachgauben mit Pultdach, DN 25°
 - Gaube im Norden ca. 8,40 m
 - Gaube im Süden mit Balkon, ca. 11,22 m

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

Das Vorhaben wird, vorbehaltlich der Stellungnahme des LRA, im Sinne von § 35 Abs. 1 BauGB als privilegiert angesehen. Die erforderliche Anzahl und Lage von Stellplätzen wurden im Bauantrag nachgewiesen und sind im Rahmen des Änderungsantrages nicht relevant.

Nach Einschätzung von Stadtbauamt und Baurechtsamt werden bei den geplanten Gauben die Proportionen in Bezug auf die Gesamtlänge des Gebäudes nicht eingehalten, die Gauben sind zu groß. Es wird daher eine Ablehnung der Änderung und eine Umplanung empfohlen. Die vorliegende Planung wird als einen untypischen Eingriff ins Landschaftsbild beurteilt (gemäß BNatSchG und Leitlinien des BVMI), das äußere Erscheinungsbild muss gewahrt bleiben. Die weitere Beurteilung obliegt der Fachbehörden, hier u.a. untere Naturschutzbehörde, die Stellungnahmen liegen noch nicht vor (Stand 28.04.2021).

Bei privilegierten Vorhaben im Außenbereich fordert das BauGB eine ausreichende Erschließung. Gemäß den Angaben im Bauantrag bleiben die Anschlüsse und Erschließung unverändert im Bestand. Regenwasser versickert auf dem Grundstück. Im Außenbereich sind Maßnahmen und Kosten für Ver- und Entsorgungsleitungen, Zuwegungen, Löschwassersicherheit etc. grundsätzlich in Verantwortung und auf Kosten des Antragsstellers zu veranlassen und zu übernehmen.

Hinweis: Ein gemeindliches Einvernehmen stellt nach § 36 BauGB einen Teil des baurechtlichen Verfahrens dar. Erst nach Zustimmung der beteiligten Fachbehörden und der positiven Beurteilung durch das Baurechtsamt kann eine baurechtlich abschließende Baugenehmigung vorgenommen werden.

Beschlussvorschlag

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

Anlage: