

Amt	Aktenzeichen	Datum	Vorlage Nr.
Bauverwaltungsamt		07.07.2021	2021/181

VORLAGE zur Sitzung

Ortschaftsrat Kippenhausen	19.07.2021	öffentlich	Vorberatung
Technischer Ausschuss	26.07.2021	öffentlich	Beschlussfassung

Behandlung des Beratungsgegenstands		Datum
	Technischer Ausschuss	
	Ortschaftsrat	
	Gemeinderat	

Vereinfachtes Verfahren: Neubau eines Einfamilienwohnhauses (Altenteiler) mit Garage an die bestehende Hofstelle, Kupferbergstraße, Flst. 610, Gem. KH

Sachverhalt

Planung:

Geplant ist der Neubau eines Einfamilienhauses, als Altenteiler, mit Garage an die bestehende Hofstelle.

Im Untergeschoss ist eine Doppelgarage, ein Keller, ein Technikraum, ein Abstellraum und eine Freifläche vorgesehen. Darüber befindet sich im Erdgeschoss der Wohnbereich mit Terrasse und im Dachgeschoss ist eine Galerie vorgesehen.

Bebauungsplan:

Das Vorhaben liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB. Gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die Erschließung gesichert ist und es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient.

Bauvorbescheid:

Im Bauvorbescheid vom 19.12.2019 sind folgende Festsetzungen für das Vorhaben enthalten:

Gebäudestellung: wie im Lageplan vom 20.12.2018 dargestellt
Geschosszahl: II Vollgeschosse
Bauweise: offen
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 30 Grad
Wohnraumgröße: max. 120 m²

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein „Altenteilerhaus“ dient im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB einem landwirtschaftlichen Betrieb nur, wenn es in unmittelbarem Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Hofstelle steht, auf Dauer dem Generationenwechsel zur Verfügung steht und nach Größe, innerer und äußerer Ausstattung unter Berücksichtigung der Personenzahl verkehrsüblich ist. Der geplante Altenteiler befindet sich in der geforderten Ruf- und Sichtweite zur Hofstelle.

Aus städtebaulicher Sicht liegt das geplante Gebäude in einer Linie mit den bestehenden Gebäuden des östlich gelegenen Anwesens.

In dem Bauvorbescheidverfahren wurde seitens der Gemeinde Immenstaad einem Baukörper mit den Abmessungen 10,00 m x 15,50 m zugestimmt. In der vorgelegten Planung betragen die Abmessungen des Hauptbaukörpers 11,00 m x 14,24 m. Hinzu kommt eine angrenzende Garage, welche in Teilen in das Hauptgebäude integriert ist, mit den Maßen 4,85 m x 12,66 m. Sowie eine Freifläche mit den Maßen 3,83 m x 4,85 m.

Aus Sicht der Verwaltung gibt es hier aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken.

Die Dachneigung im Bauvorbescheid wurde auf 30 Grad festgesetzt. Entsprechend der eingereichten Plänen beträgt die Dachneigung 28 Grad. Aus Sicht der Verwaltung kann der geplanten Dachneigung zugestimmt werden.

Betreffend der Wohnraumgröße wurde die Wohnfläche auf max. 120 m² begrenzt. Entsprechend der vorliegenden Wohnflächenberechnung beträgt die anzurechnende Wohnfläche 122,62 m². Da die im Bauvorbescheid maximale Wohnfläche von 120,00 m² lediglich um 2,62 m² überschritten wird, kann aus Sicht der Verwaltung dem Vorhaben zugestimmt werden. Das Bauordnungsamt wird jedoch gebeten, die vorgelegte Wohnflächenberechnung zu überprüfen.

Beschlussantrag

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB in Verbindung mit § 35 BauGB wird erteilt.

Das Bauordnungsamt wird gebeten, die vorliegende Wohnflächenberechnung zu überprüfen.

Finanzielle Auswirkungen		☐ Ja		☐ Nein	
☐ im Ergebnishaushalt	Aufwand €	Ertrag €	einmalig in	wiederkehrend	€
☐ investive Maßnahme	Kosten der Gesamt- maßnahme €	Fremdfinanzierung (Zuschüsse, Beiträge etc.) €	im Haushalt zu finanzieren €	jährliche Folge- lasten €	
Mittelbereitstellung im Haushaltsplan	☐ im Ergebnishaushalt		☐ im Finanzhaushalt		
Kontierung (Sachkonto, Kostenstelle, Investitionsnr.):					
Planansatz im laufenden Jahr:		€			
Ermächtigungsübertragung aus dem Vorjahr:		€			
Noch bereitzustellen:		€			
Deckungsvorschlag:	Kontierung:				
	Verfügbare Mittel:	€			