


<p>Sitzungsvorlage Nr. 24/2017 Sitzung: Gemeinderat Anlage(n): Lageplan Grundriss Erdgeschoss Ansichten/Schnitt Baugesuch wird in Umlauf gegeben</p>	<p>Sitzung am 14.02.2016 AZ: IV-632.6/Ku Erstellt: 28.12.2016</p>	
--	---	---

SITZUNGSVORLAGE

- Öffentlich -

Bauangelegenheiten:

Erteilung des städtebaulichen Einvernehmens der Gemeinde zum Anbau an das bestehende Wohnhaus, Flst. Nr. 7281/2, Bahnhof Hochdorf 6, 72184 Eutingen im Gäu

Sachverhalt:

Das Baugrundstück Flst. Nr. 7281/2 befindet sich im Außenbereich und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Das bestehende Gebäude war ehemals ein Wasserturm und wurde 1989 zu Wohnzwecken umgebaut und baurechtlich genehmigt. Im Erdgeschoss soll das Wohngebäude nach Osten um ca. 30 m² erweitert werden. Der ca. 5,70 m x 6,20 m große Anbau mit Satteldach soll künftig als Wohn- und Esszimmer dienen (siehe Lageplan). Zudem muss im 1. OG des denkmalgeschützten Gebäudes ein zusätzliches Fenster an der Westfassade eingebaut werden. Dieser ist brandschutzrechtlich als 2. Rettungsweg notwendig.

Der Bauherr hat vorab eine Planung bei der Gemeinde Eutingen im Gäu eingereicht welche seitens der Verwaltung geprüft wurde. Dieser Planung wurde nicht zugestimmt, da der Anbau den gesetzlichen Grenzabstand nicht einhielt. Der ursprüngliche Anbauteil hatte eine Größe von 7,25 m x 5,20 m. Zudem hätte die Gemeinde auf dem Flst. Nr. 7281/8 eine Abstandsflächenbaulast übernehmen müssen.

Auch mit dem Denkmalamt wurde das Vorhaben geprüft. Diese haben grundsätzlich keine Bedenken gegen den geplanten Anbau. Der Anbau ist mit einer klar sichtbaren Glasfuge vom Bestandsgebäude zu trennen, sodass ein eindeutiger Unterschied zwischen Neubau und bauzeitlichem Bestand erkennbar wird. Das neue Fenster ist ebenfalls vom restlichen Bau klar abzugrenzen, evtl. ist dies durch die Verwendung eines Metallfensters kenntlich zu machen.

Seitens der Verwaltung wurde dem Bauherren vorgeschlagen den Anbauteil insoweit zu verkleinern, dass er den gesetzlichen Grenzabstand von mind. 2,50 m einhält. Zudem müssen die Vorschriften des Denkmalamts eingehalten werden.

Der Bauherr hat daraufhin seine Planung geändert.

Die jetzige Planung sieht vor den Anbauteil in der Länge so zu reduzieren, dass der gesetzliche Grenzabstand eingehalten werden kann. Die Übernahme einer Baulast seitens der Gemeinde ist somit nicht notwendig.

Der Anbauteil erhält eine Größe von ca. 5,70 m x 6,20 m (siehe Grundriss Erdgeschoss). Der Anbau erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 20°. Die Traufhöhe beträgt 2,90 m, die Firsthöhe 3,85 m. In die Westfassade soll als 2. Rettungsweg ein Fenster eingebaut werden (siehe Ansichten/Schnitt).

Das Bestandsgebäude hat eine helle Steinfassade, die Fassade des Anbaus soll mit einem Putz in pastell erfolgen.

Das bestehende Gartenhaus welches im Jahr 2004 baurechtlich genehmigt und im Jahr 2011 für Wohnzwecke geduldet wurde, wird abgebrochen.

Beim Gebäude Bahnhof Hochdorf 6 handelt es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben. Die Genehmigung basiert auf § 35 Abs. 2 BauGB wonach ein Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden kann, wenn die Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB kann folgendem sonstigen Vorhaben im Sinne des Abs. 2 nicht entgegengehalten werden, dass das Vorhaben Darstellungen des Flächennutzungsplanes oder eines Landschaftsplanes widerspricht, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt, soweit es im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 ist:

Die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens 2 Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen:

- a) das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden
- b) die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und
- c) bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.

Das Wohnhaus soll zwar erweitert werden, es soll jedoch nach wie vor ein Einfamilienhaus bleiben. Es wird somit keine zusätzliche Wohnung erstellt, so dass Ziffer c) nicht berücksichtigt werden muss. Die Voraussetzungen unter Ziffer a) und b) sind erfüllt.

Es muss somit noch geprüft werden ob das Vorhaben ansonsten gemäß § 35 Abs. 3 BauGB außenbereichsverträglich ist. Nachdem einige Punkte des Abs. 3 bereits in Abs. 4 ausgeschlossen werden, sind noch folgende Punkte zu prüfen:

1. ruft das Vorhaben schädliche Umwelteinwirkungen hervor oder wird das Vorhaben ihnen ausgesetzt
2. sind unwirtschaftliche Aufwendungen für die Erschließung erforderlich
3. sind Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes oder des Denkmalschutzes beeinträchtigt
4. wird das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet
5. werden Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur, der Wasserwirtschaft und des Hochwasserschutzes beeinträchtigt
6. wird die Funktionsfähigkeit von Funkstellen oder Radaranlagen gestört

Ziffer 1 trifft nicht zu, die Erschließung (Wasser, Kanal, Straße) ist bereits vorhanden und ausreichend. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch das Vorhaben nicht verunstaltet, eine Beeinträchtigung von Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur, der Wasserwirtschaft oder des Hochwasserschutzes kann ausgeschlossen werden, ebenso wie eine Störung für Funkstellen oder Radaranlagen.

Das Grundstück befindet sich im FFH-Gebiet „Freudenstädter Heckengäu“. Von den Fachbehörden ist zu prüfen ob Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes oder des Denkmalschutzes beeinträchtigt sind.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Erschließung gesichert. Ein separater Neubau soll nicht erfolgen. Das bestehende Wohnhaus soll um 30 m² lediglich im Erdgeschoss erweitert werden. Die Erweiterung ist mit der seitherigen Nutzung verträglich.

Es wurde geprüft, ob bereits Anbauten und Erweiterungen von Häusern im Außenbereich genehmigt wurden. Beim Gebäude Ziegelhütte 4 wurde im Jahr 2011 ein Anbau im UG mit 16 m², die EG Erweiterung für die Küche mit 3 m², ein Balkon mit 6 m² sowie ein neuer Carport mit 33 m², ebenfalls nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB, genehmigt.

Beschluss:

Das städtebauliche Einvernehmen wird gemäß §§ 35 und 36 BauGB erteilt.