


<b>Sitzungsvorlage Nr. 35/2019</b> <b>Sitzung: Gemeinderat</b> <b>Anlage(n):</b> <b>Lageplan</b> <b>Grundriss EG</b> <b>Grundriss DG</b> <b>Ansicht 1</b> <b>Ansicht 2</b>	<b>Sitzung am 09.04.2019</b>  <b>AZ: IV-632.6; 022.31/Ku</b> <b>Erstellt: 05.03.2019</b>	 <b>GEMEINDE</b> <b>EUTINGEN</b> IM GÄU
---	---	---

# SITZUNGSVORLAGE

- Öffentlich -

## **Bauangelegenheit:**

**Erteilung des städtebaulichen Einvernehmens zum Umbau des Wohnhauses, Flst. Nr. 3058, Kapellenweg 6, 72184 Eutingen im Gäu, Ortsteil Rohrdorf**

## **Sachverhalt:**

Am 04.03.2019 wurde der Bauantrag über den Umbau des bestehenden Wohnhauses auf dem Flst. Nr. 3058, Kapellenweg 6 im Ortsteil Rohrdorf (siehe Lageplan) eingereicht.

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich des Ortsteils Rohrdorf. Demnach ist der Gemeinderat für die Erteilung des städtebaulichen Einvernehmens zuständig.

Laut § 35 (2) BauGB kann ein Bauvorhaben im Einzelfall zugelassen werden wenn ihre Ausführung und Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigen und die ausreichende Erschließung gesichert ist.

Die Erschließung ist gesichert.

Nach Abs. 4 Ziff. 5 BauGB können sonstige Vorhaben im Sinne des Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans bzw. eines Landschaftsplans sowie der natürliche Eigenart der Landschaft widersprechen oder die Entstehung, Verfestigung bzw. Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt, soweit sie im Übrigen außengebietsverträglich (keine weitere Beeinträchtigung von öffentlichen Belangen) sind, wenn:

- Das Gebäude zulässigerweise errichtet wurde,
- Die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen sind und
- Bei der Errichtung einer weiteren Wohnung Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst bewohnt wird.

Fachbehörden werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Baurechtsbehörde angehört.

Das Wohnhaus wurde als Einfamilienwohnhaus im Jahr 1964 durch das Landratsamt Freudenstadt genehmigt.

Nun soll eine weitere Wohnung im EG des Gebäudes errichtet werden. Hierzu wird der ca. 45 m<sup>2</sup> große nordöstliche Teil des Erdgeschosses (bisher: Schlafen, Kinder und Bad) durch Wände und den Einbau einer Wohnungstüre für eine selbstständige Wohneinheit abgetrennt.

Auch die Räume in der zweiten Wohneinheit des Erdgeschosses werden neu aufgeteilt (siehe Grundriss EG).

Desweiteren soll eine ca. 45 m<sup>2</sup> große Terrasse errichtet werden.

Im Dachgeschoss des Gebäudes werden Schlafräume, zwei Badezimmer und eine Sauna eingerichtet (siehe Grundriss DG).

Der geplante Querbau nach Norden (ca. 6 m) sowie der geplante Ausbau nach Süden (ca. 14 m = gesamte Hauslänge) sollen ein Flachdach erhalten.

Flachdachbauten sind im Außenbereich städtebaulich als eher untypisch zu beurteilen. Die klassischen Aussiedlergebäude haben Dachneigungen von ca. 20°.

Aus Sicht der Verwaltung ist das Flachdach auf der Südseite städtebaulich nicht wünschenswert. Nach Rücksprache mit dem Bauherrn möchte dieser nicht darauf verzichten. In Absprache mit der Baurechtsbehörde sind gestalterische Maßnahmen wie z.B. die Dachform und die –neigung im Außenbereich schwer regelbar. Auch im Falle eines Rechtsfalles sind die Chancen auf die Durchsetzbarkeit gering. Hierfür ist eine Gestaltungssatzung notwendig.

Dadurch, dass in diesem Bereich von Rohrdorf kein Naturpark oder sonstige naturschutzrechtliche Flächen sind kann die Dachform auch nicht über die öffentliche Belange des Naturschutzes vorgeschrieben werden.

Die Naturschutzbehörde kann nur bei Neubauten und weiteren Flächenversiegelungen in gestalterische Maßnahmen eingreifen.

Die Südseite wird durch bodentiefe Fenster und Hebe-/Schiebeelemente moderner gestaltet. Auch zur Nord- Ost und Westseite werden neue Fenster eingebaut (siehe Ansicht 1 und Ansicht 2).

Bisher ist eine Wohnfläche von 178,05 m<sup>2</sup> vorhanden, neu hinzu kommen ca. 50 m<sup>2</sup>. Unter Berücksichtigung, dass durch den Umbau eine zweite Wohnung errichtet wird ist die Erweiterung im Bezug auf den Bestand angemessen.

Für die Dauer der Bauarbeiten soll ein ca. 12 m x 6 m großer Wohncontainer auf dem Grundstück aufgestellt werden (ca. 6 Monate).

Im Planheft sind keine Aussagen getroffen von wem die zweite Wohnung im EG genutzt werden soll. Dies hat die Baurechtsbehörde zu prüfen.

Die Gebäudegestaltung mit Flachdach und bodentiefen Fenstern entspricht nicht den ursprünglich landwirtschaftlichen Gebäudestrukturen. Eine Änderung der Planung wäre aus Sicht der Verwaltung wünschenswert, jedoch nur durch eine Satzung und Zurückstellung des Bauantrags zu erreichen.

Die Verwaltung empfiehlt das städtebauliche Einvernehmen unter der Auflage zu erteilen, dass die Wohnungen vom Eigentümer oder seiner Familie selbst zu bewohnen sind.

### **Beschluss:**

**Das städtebauliche Einvernehmen wird gemäß §§ 35 und 36 BauGB mit folgender Auflage erteilt.**

- **Die Wohnungen sind vom Eigentümer oder seiner Familie selbst zu bewohnen**

# LAGEPLAN

zeichnerischer Teil  
zum Bauantrag (§4 LBOVVO)

Kreis: Freudenstadt

Gemeinde: Eutingen

Gemarkung: Rohrdorf



**OHNMACHT ingenieure**  
PLANUNGSTEAM FÜR BAU UND VERMESSUNG

Marktplatz 1  
72172 Sulz a.N.  
info@o-ing.de  
Tel.: 07454/94494-0

Lageplanfertiger/in

Dipl.-Ing. +  
Bernd Ohnmacht

Sachverständiger nach  
§5 Abs. 2 LBOVVO B-W

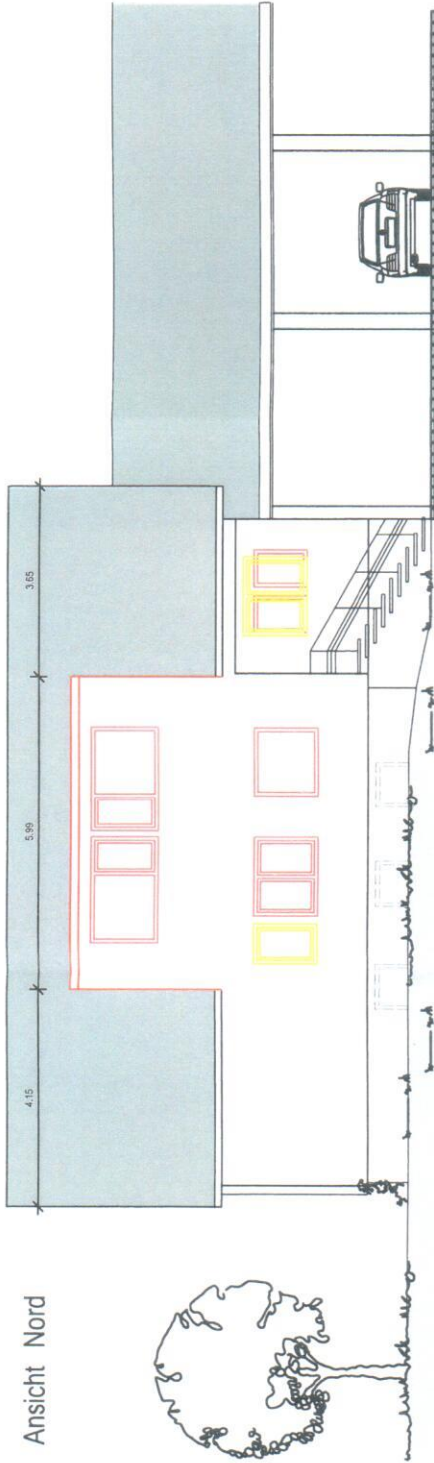
Maßstab 1:500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster  
gefertigt und nach §5 Abs.2  
LBOVVO ausgearbeitet  
Sulz a.N., den 26.02.2019

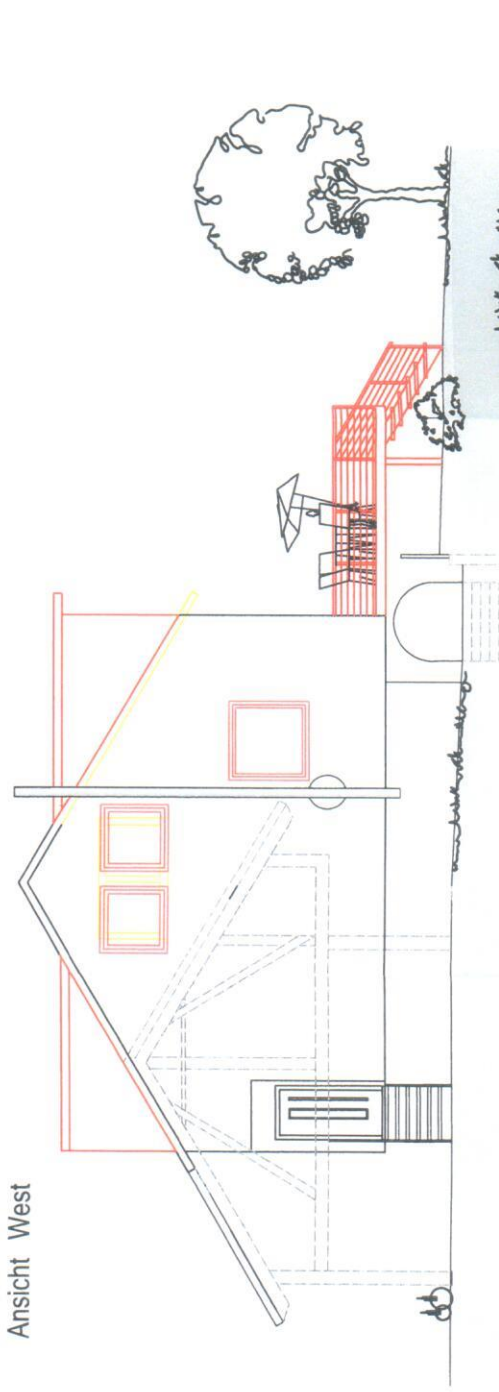
Für die Darstellung und Vollständigkeit evtl.  
vorhandener ober- und unterirdischer  
Versorgungsleitungen wird keine  
Gewähr übernommen.

Legende

- Bestand
- Abbruch
- Neu



Ansicht Nord



Ansicht West

# Kitzlinger Haus

Projekt:

Umbau des bestehenden  
Wohnhaus  
Kapellenweg 6  
72184 Eutingen, im Gäu

Bauherrschaft:

Michaela Morlok-Bauer  
Markus Bauer  
Kapellenweg 6  
72184 Eutingen, im Gäu

Zeichnung

ANSICHT 2

Planungsphase Genehmigungsplanung

Maßstab M 1 : 100 Format A 3 Plan-Nr. 005

Bauherr:

Markus Bauer *M. Bauer*  
Michaela *M. Bauer*  
Morlok-Bauer *M. Morlok-Bauer*

Gefertigt:

Sulz a.N., den 18.02.2019

KitzlingerHAUS GmbH & Co.KG  
Meboldstraße 7  
72172 Sulz/N.

Telefon 07454 - 9610-0  
Telefax 07454 - 9610-40

12.00

Wohncontainer  
Übergang Behausung für ca. 6 Monate

# Kitzlinger Haus

Projekt: Umbau des bestehenden Wohnhaus Kappellenweg 6 72184 Eutingen, im Gäu

Bauherrschaft: Michaela Morlok-Bauer Markus Bauer Kappellenweg 6 72184 Eutingen, im Gäu

Zeichnung: ERDGESCHOSS

Planungsphase: Genehmigungplanung

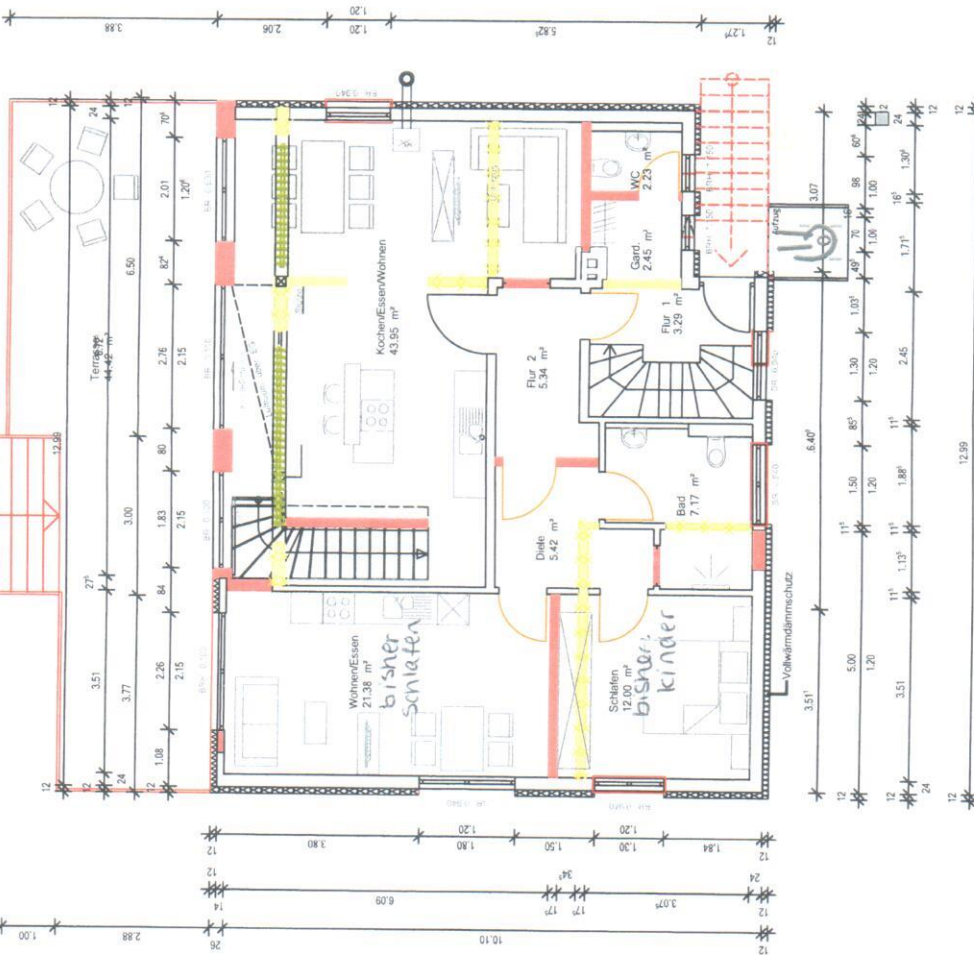
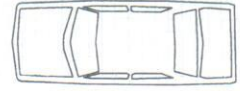
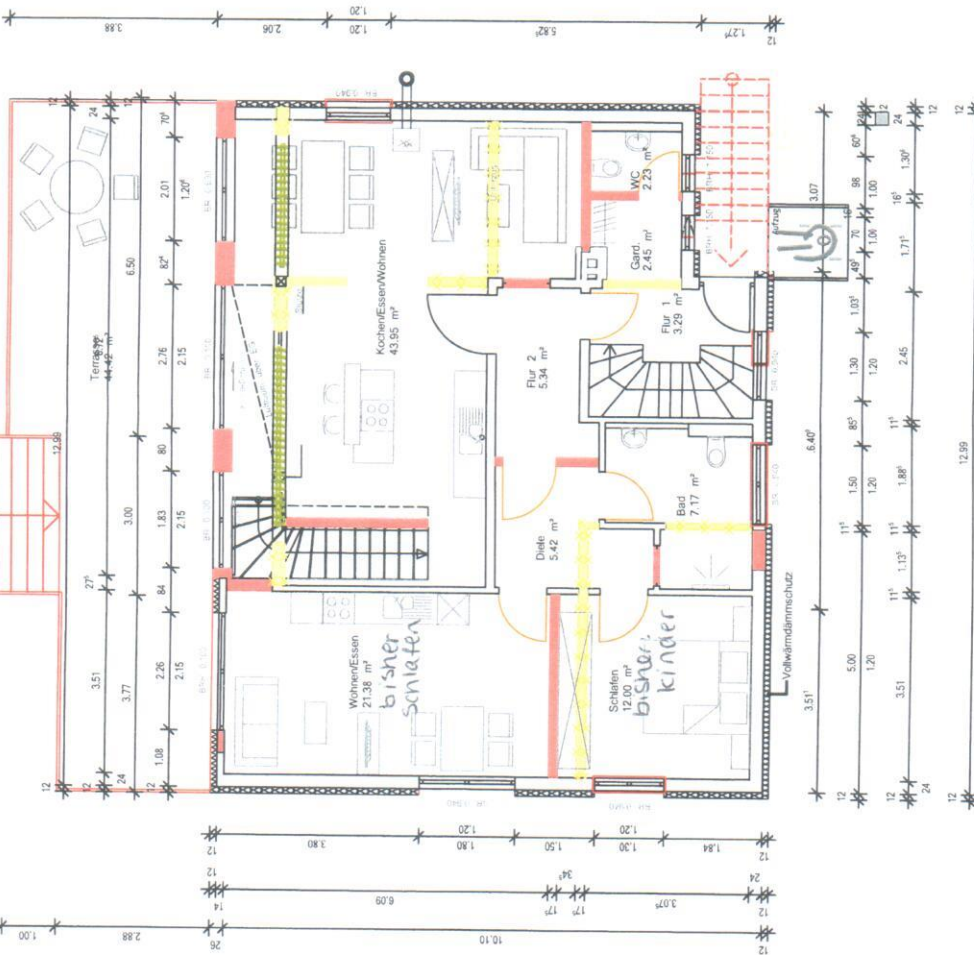
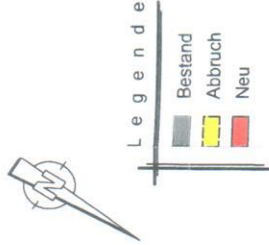
Maßstab: M 1 : 100  
Format: A 3  
Plan-Nr.: 001

Bauherr: Morius Bauer M. Bauer  
Michaela Morlok-Bauer M. Morlok-Bauer

Gefertigt: Sulz a.N., den 18.02.2019

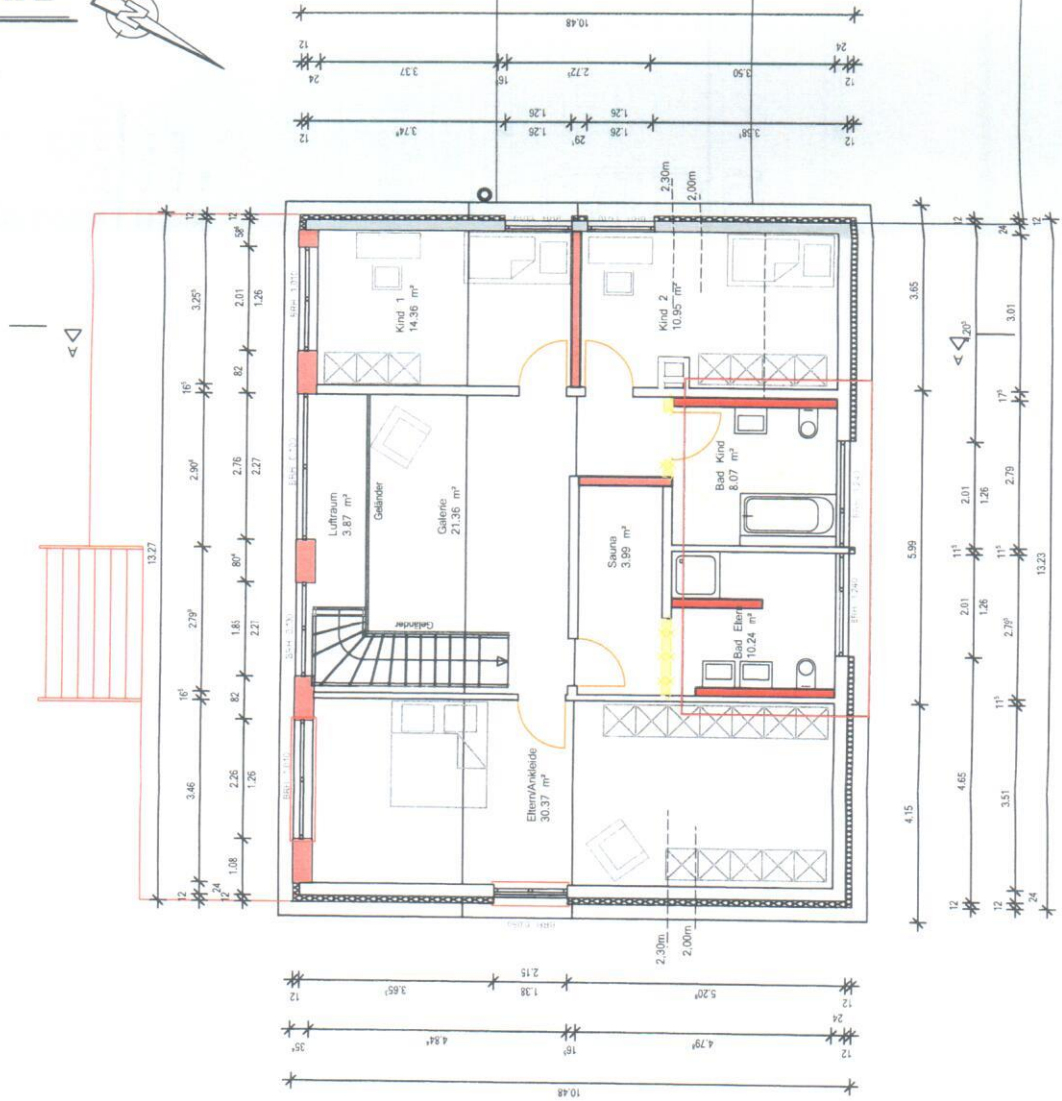
KitzlingerHAUS GmbH & Co.KG  
Meboldstraße 7  
72172 Sulz/N.

Telefon: 07454 - 9610-0  
Telefax: 07454 - 9610-40




Legende

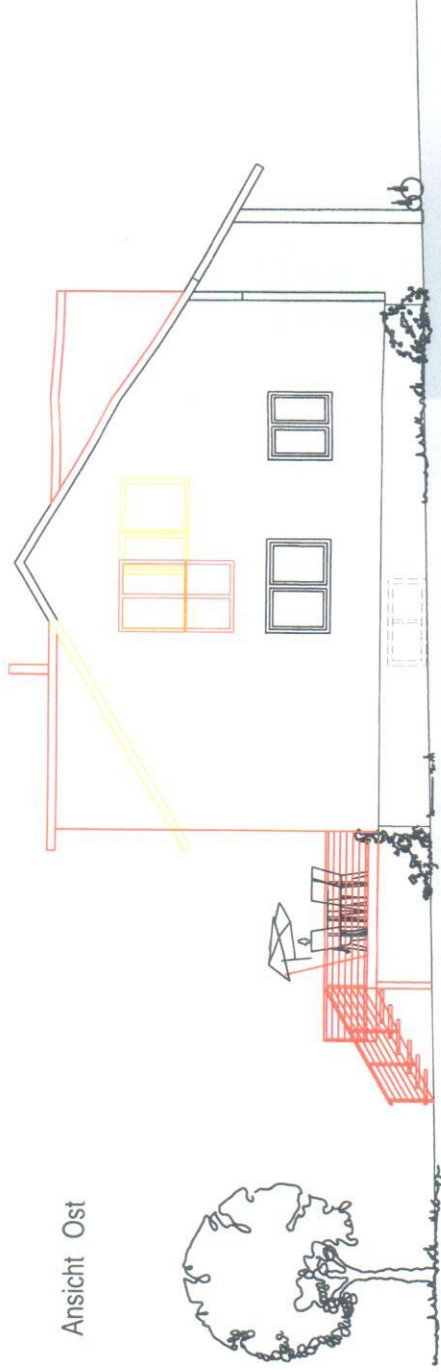
- Bestand
- Abbruch
- Neu



# Kitzlinger Haus

Projekt:	Umbau des bestehenden Wohnhaus Kapellenweg 6 72184 Eutingen, im Gäu		
Bauherrschaft:	Michaela Morlok-Bauer Markus Bauer Kapellenweg 6 72184 Eutingen, im Gäu		
Zeichnung:	<b>DACHGESCHOSS</b>		
Planungsphase:	Genehmigungsplanung		
Maßstab:	M 1 : 100	Format:	A 3
Bauherr:	Markus Bauer	Plan-Nr.:	002
	Michaela Bauer		
	Markus Bauer		
Gefertigt:	Sulz a.N. / den 18.02.2019		
	 KitzlingerHAUS GmbH & Co.KG Meboldstraße 7 72172 Sulz/N.		
	Telefon 07454 - 9610-0 Telefax 07454 - 9610-40		

Ansicht Ost



Legende

- Bestand
- Abbruch
- Neu

# Kitzlinger Haus

Projekt:

Umbau des bestehenden  
Wohnhaus  
Kapellenweg 6  
72184 Eutingen, im Gäu

Bauherrschaft

Michaela Morlok-Bauer  
Markus Bauer  
Kapellenweg 6  
72184 Eutingen, im Gäu

Zeichnung

ANSICHT 1

Planungsphase Genehmigungplanung

Maßstab  
M 1 : 100

Format  
A 3

Plan-Nr.  
004

Bauherr:

Markus Bauer

Michaela

Markus Bauer

*M. Bauer*

*de Morlok-Bauer*

Genehmigt:

Sulz a.N., den 18.02.2019

KitzlingerHAUS GmbH & Co.KG  
Meiboldstraße 7  
72172 Sulz/N.

Telefon  
07454 - 9610-0  
Telefax  
07454 - 9610-40

Ansicht Süd

