

Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Errichtung zweier Schuppen, einer Terrasse, eines Pool und eines Wintergartens sowie einzelne Raumänderungen auf dem Grundstück Ulrichstraße 27, Flst.Nr. 154 in Ödernhardt

Die Antragsteller haben im Wohnhaus auf dem Grundstück Ulrichstraße 27 in Ödernhardt einzelne Raumänderungen vorgenommen. Im Untergeschoss soll anstatt eines Hobbyraums eine Sommerküche entstehen. Im Erdgeschoss wird anstelle einer dritten Garage ein Gästezimmer gebaut, die geplante Wohnküche und das Schlafzimmer werden durch Bad und Esszimmer ersetzt, das Wohnzimmer wird zum Schlafzimmer und das WC zu einem Abstellraum. Im Obergeschoss wurde ebenfalls das Wohn- und Esszimmer vertauscht. Des Weiteren wurde hier über dem Gästezimmer ein verglaster Wintergarten auf einer Fläche von knapp 18 m² und einer Höhe von 2,90 m errichtet. Vor diesem Wintergarten befindet sich auf der angrenzenden Garage eine Terrasse mit einer Grundfläche von rund 20 m².

Östlich des Wohnhauses wurde ein 8 m langer und ca. 3 m breiter Treppenabgang errichtet. Dieser führt zu einer massiven Terrasse mit einer Grundfläche von ca. 150 m², welche ebenso wie der Treppenabgang aus Porphyrplatten besteht. Im Norden dieser Terrasse befindet sich eine 2,00 bis 2,60 m hohe flächig begrünte Stützwand, welche mittig durch eine ca. 5 m breite Treppe geteilt wird. Von dieser gelangt man über einen schrägverlaufenden Zuweg zu einem runden Pool mit einem Durchmesser von rund 5 m, welcher sich weiter nördlich im Garten befindet. Dieser Pool steht laut Auskunft der Bauherren bereits seit den 1970er Jahren. Die restlichen Anlagen wurden über die vergangenen Jahre hinweg errichtet, so wie auch die beiden Schuppen. Einer wurde im Nordwesten an das Wohnhaus auf die neu entstandene Terrasse gebaut. Dieser weist eine Höhe von 3 m und eine Grundfläche von rund 10 m² auf. Der zweite etwas kleinere Schuppen befindet sich im Nordosten des Grundstücks und hat eine Grundfläche von rund 4 m².

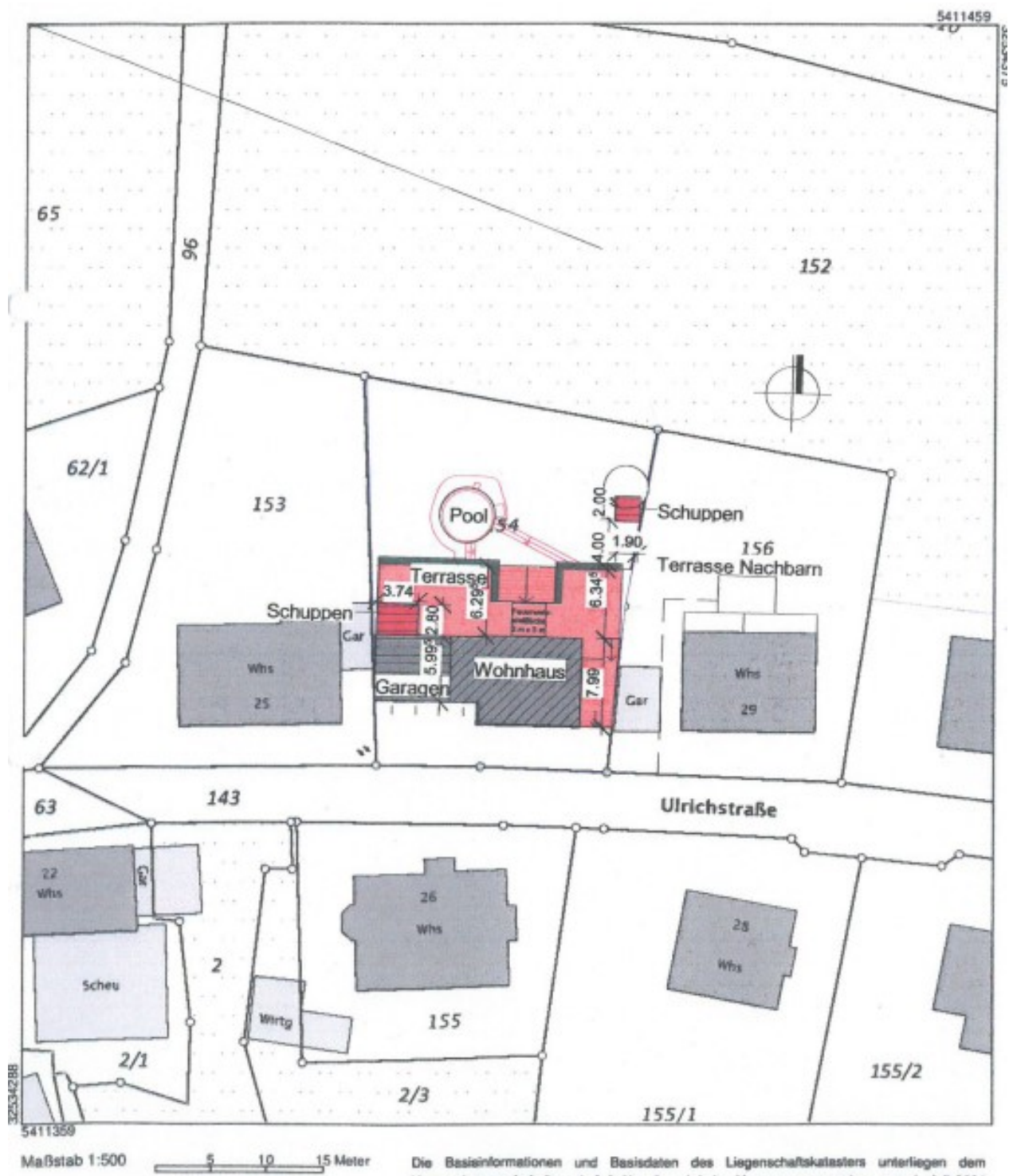
Das Grundstück wird teilweise dem Innenbereich und teilweise dem Außenbereich zugeordnet. Die Grenze verläuft nach Aussage des Landratsamts hinter der Terrasse quer durch das Grundstück. Das Wohnhaus, der Wintergarten mit kleiner Terrasse, der angebaute Schuppen und die große Terrasse befinden sich somit im Innenbereich, welcher nicht überplant ist. Die Beurteilung erfolgt daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). In unbeplanten Gebieten bestehen keine konkreten planungsrechtlichen Regelungen. Auch örtliche Bauvorschriften,

wie sie üblicherweise in Bebauungsplänen enthalten sind, existieren hier nicht. Ein Vorhaben muss sich mangels dieser konkretisierenden Regelungen und Bestimmungen hier an der vorhandenen Umgebungsbebauung orientieren. Es ist folglich nach § 34 Abs. 1 BauGB u.a. dann genehmigungsfähig, wenn die Erschließung gesichert ist, es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Aus Sicht der Verwaltung spricht aus städtebaulichen Gründen nichts gegen die einzelnen Raumänderungen sowie den Wintergarten mit angrenzender Terrasse auf der Garage und den angebauten Schuppen. Die Terrasse nördlich des Wohnhauses ist zwar sehr massiv, befindet sich jedoch auf der straßenabgewandten Seite und ist deshalb nach Auffassung der Verwaltung städtebaulich vertretbar.

Der Pool sowie der etwas kleinere Schuppen im Nordosten des Grundstücks sind formal dem Außenbereich zuzuordnen. Demnach werden diese Vorhaben nach § 35 BauGB beurteilt. Optisch entsteht jedoch nicht der Eindruck, dass sich diese Anlagen in der freien Landschaft befinden. Viel mehr wirkt der Bereich wie ein Hausgarten. Vor diesem Hintergrund wäre die Genehmigung des Pools und des kleinen Schuppens aus Sicht der Verwaltung nach § 35 Abs. 2 BauGB vorstellbar gewesen. Das Landratsamt ist an dieser Stelle allerdings anderer Meinung und wird bei beiden Anlagen den Weg der stillschweigenden Duldung beschreiten, da ein Abbruch unverhältnismäßig wäre.

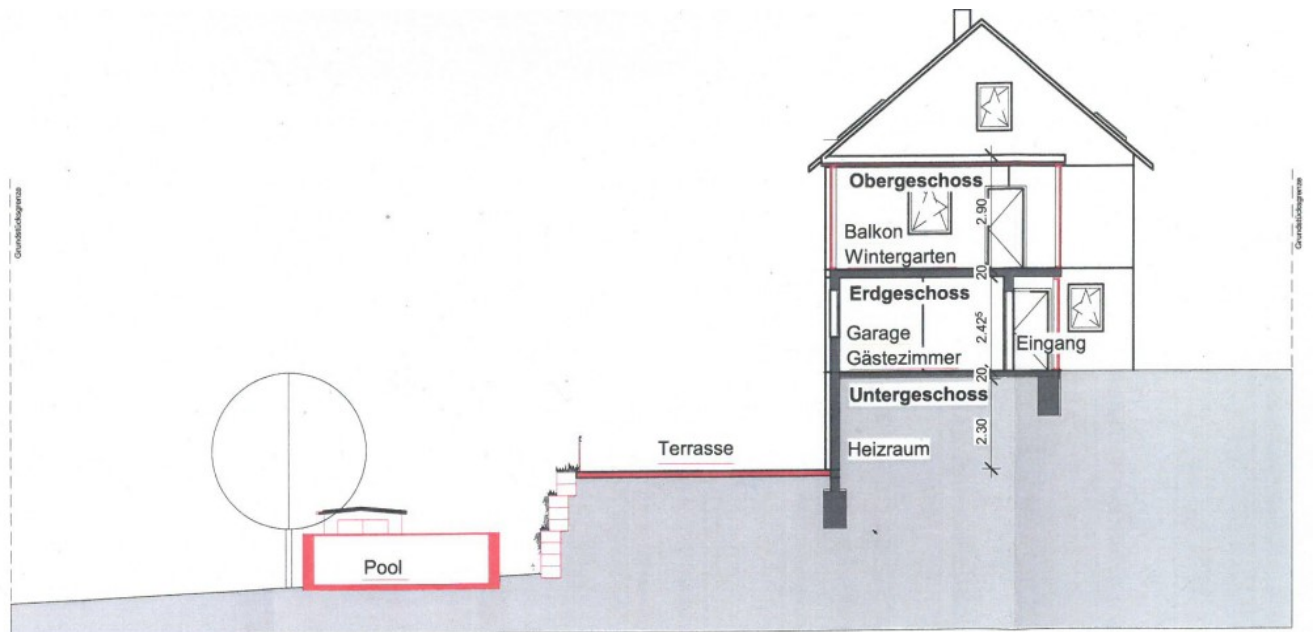
B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB bzw. § 35 Abs. 2 BauGB wird erteilt.**
- 2. Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzer an das Baugrundstück zu.**

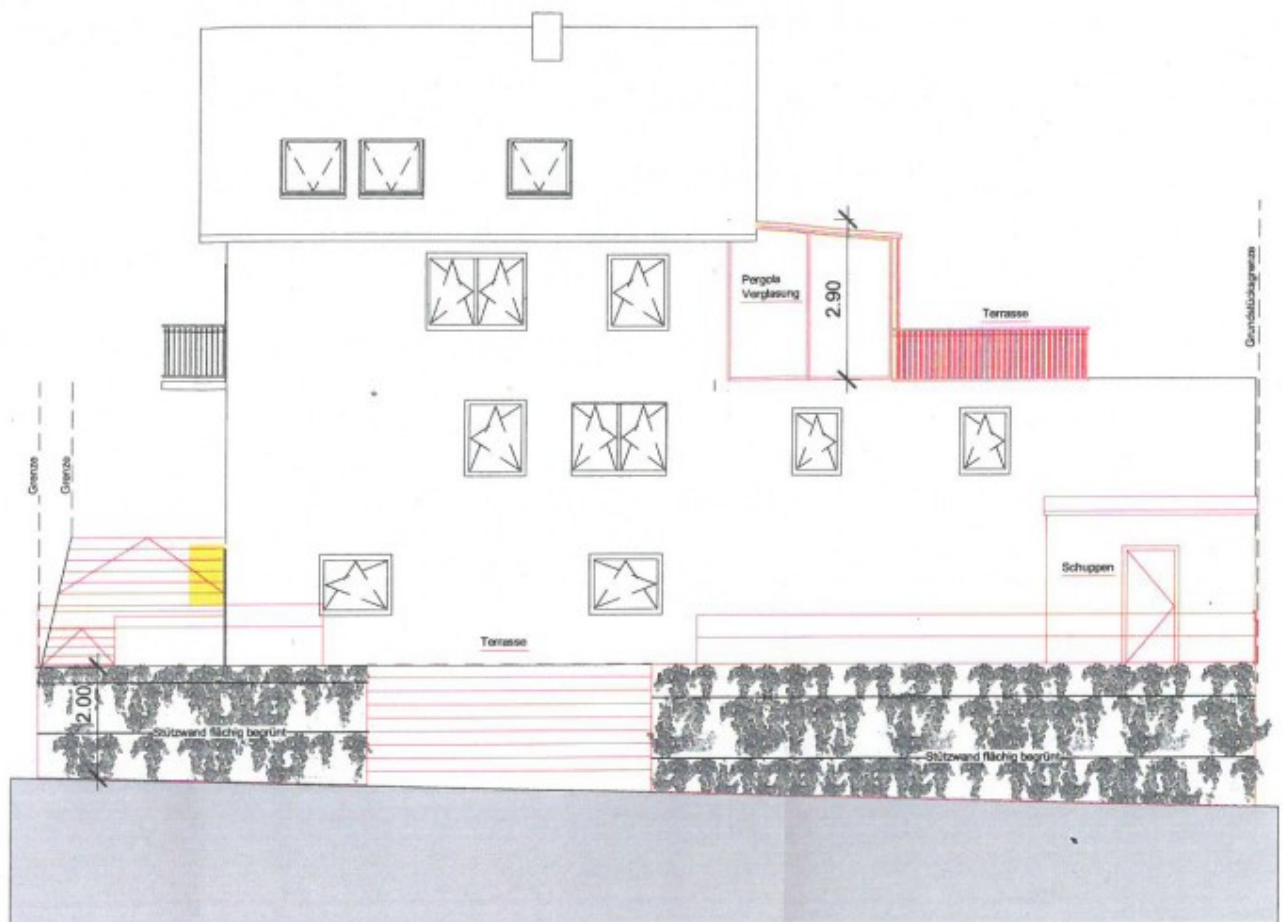


Lageplan

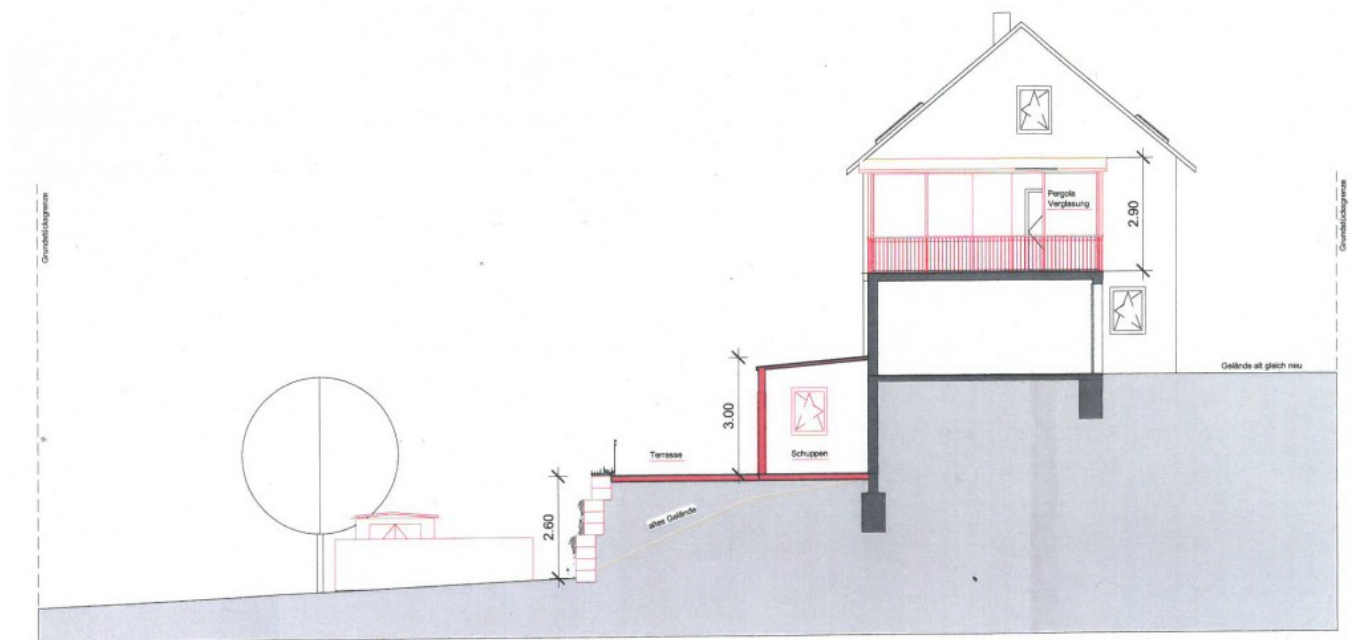
Die Basisinformationen und Basisdaten des Liegenschaftskatasters unterliegen dem



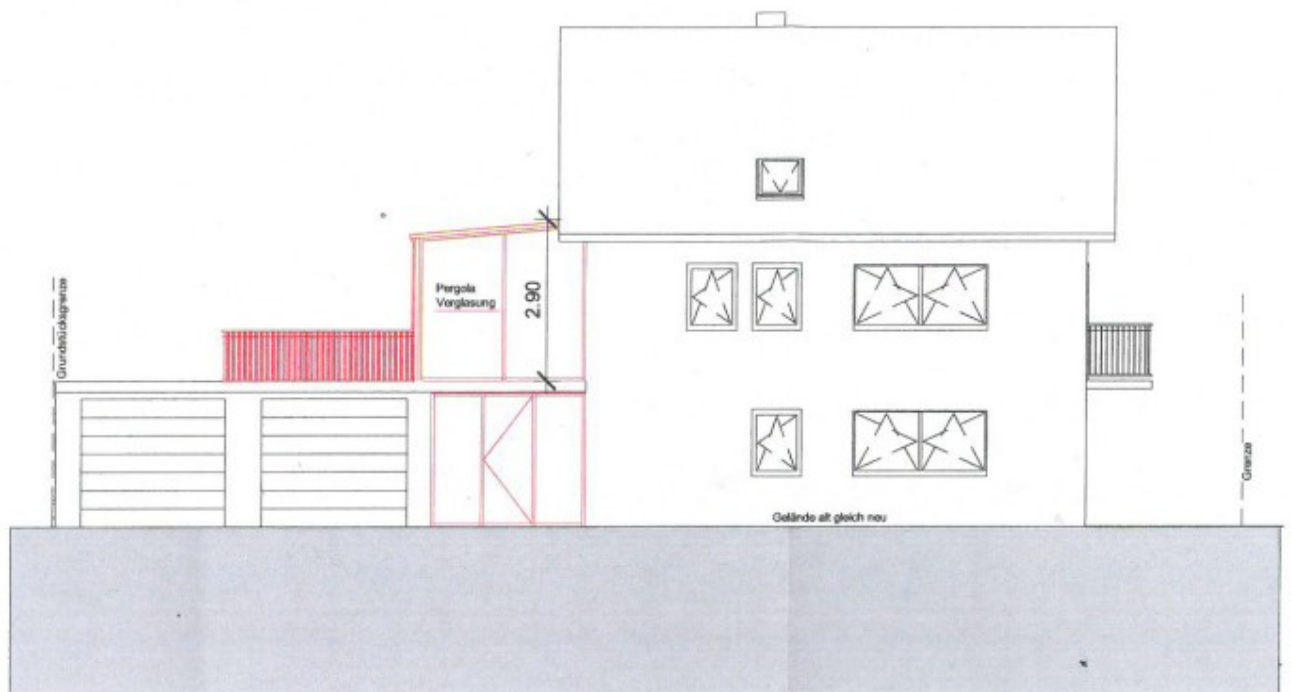
Schnitt



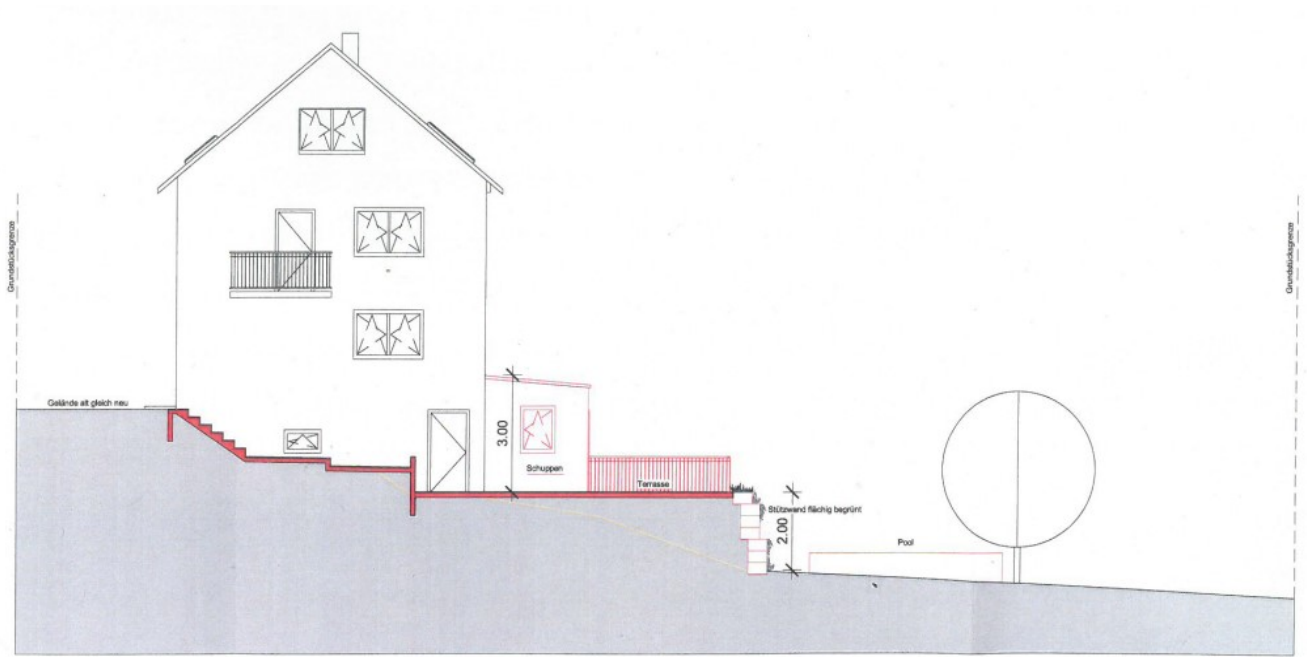
Nordansicht



Westansicht



Südansicht



Ostansicht

Verteiler:

1 x Bauakte „Ulrichstraße 27“