

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/128/2019	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 19.02.2019	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Nutzungsänderung der bestehenden Scheune zu Wohnraum auf dem Grundstück Schneidersbergstraße 22 und 22/1, Flst.Nr. 21, 23, 23/2 und 14/1 in Birkenweißbuch

Der Antragsteller möchte im ersten und zweiten Dachgeschoss der bestehenden Scheune auf den Grundstücken Schneidersbergstraße 22 und 22/1 in Birkenweißbuch eine Wohnraumerweiterung vornehmen. Die Wohnraumerweiterung einschließlich Empore mit ca. 71 m² befindet sich im ersten Dachgeschoss des Gebäudes 22. Im zweiten Dachgeschoss soll hier eine Galerie mit ca. 20 m² entstehen. Zudem ist im Haus Nr. 22/1 eine knapp 9 m² große Loggia vorgesehen.

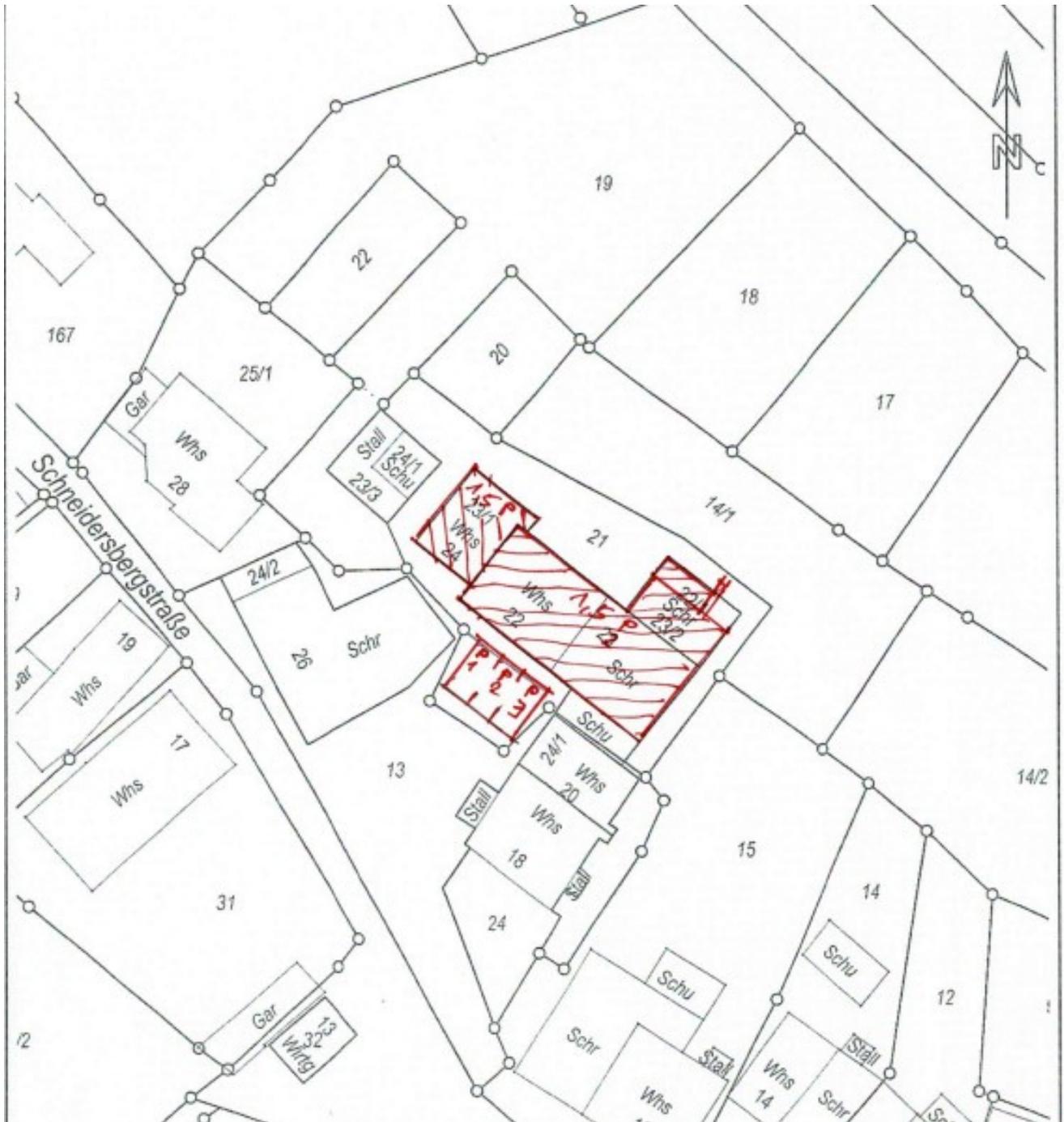
Der Zugang zu dieser Wohnungserweiterung erfolgt über die bereits bestehende Wohnung im Obergeschoss des Gebäudes Nr. 22. Als zusätzlicher Eingang kann auch die geplante Fluchttreppe im Nordosten des Gebäudes Nr. 22/1 genutzt werden. Durch die Erweiterung sind keine weiteren Stellplätze erforderlich.

Die Baugrundstücke befinden sich im Geltungsbereich der Abrundungssatzung von Birkenweißbuch und werden daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt. In solchen 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 ist.

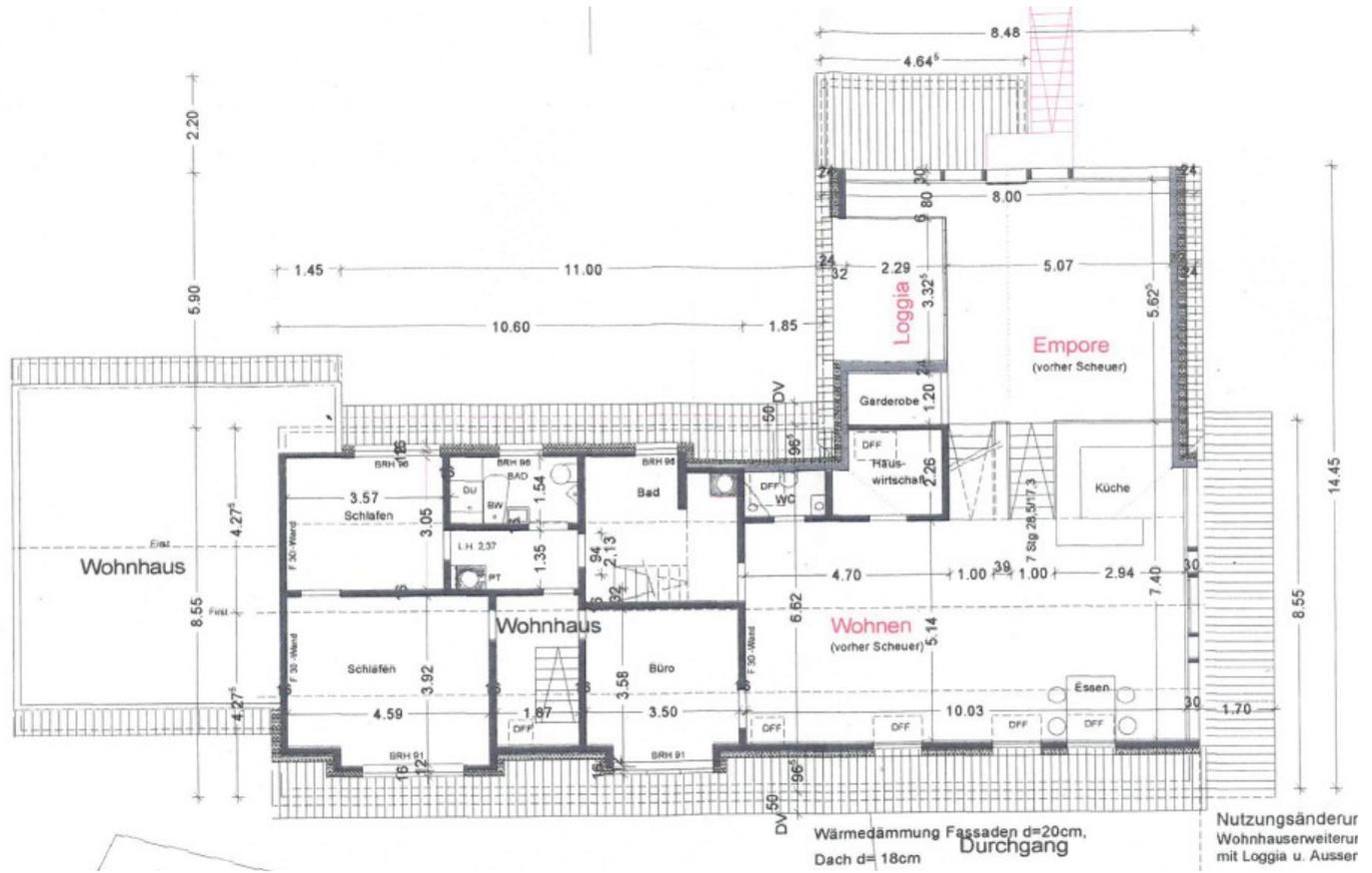
Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine städtebaulichen Bedenken, da das Gebäude durch die Wohnraumerweiterung äußerlich nicht verändert wird. Zudem werden für die Schaffung von weiterem Wohnraum keine Außenbereichsflächen in Anspruch genommen. Auch die Art der baulichen Nutzung (Wohnen) fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Verwaltung empfiehlt dem Bau- und Umweltausschuss vor diesem Hintergrund das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Beschlussvorschlag:

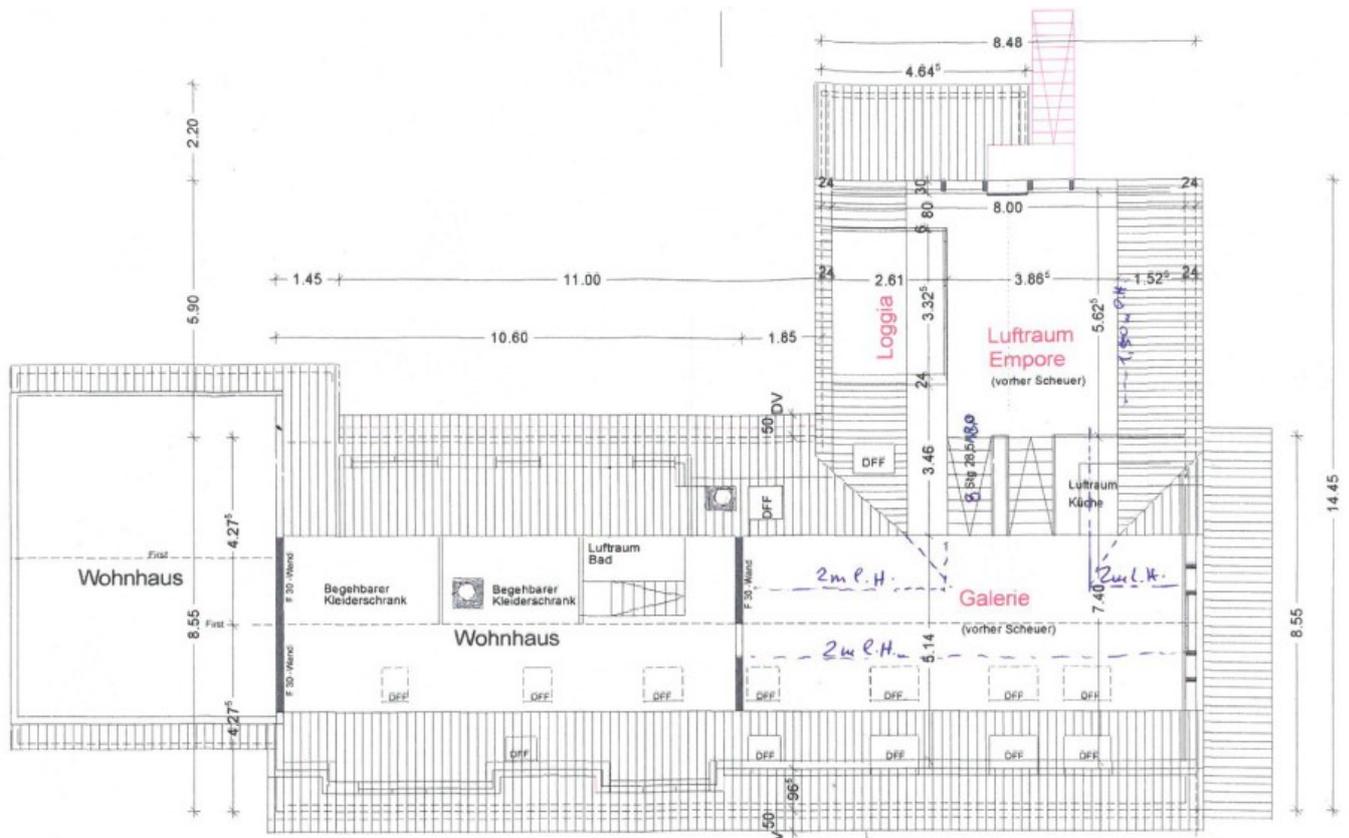
1. Das gemeindliche Einvernehmen wird gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB erteilt.



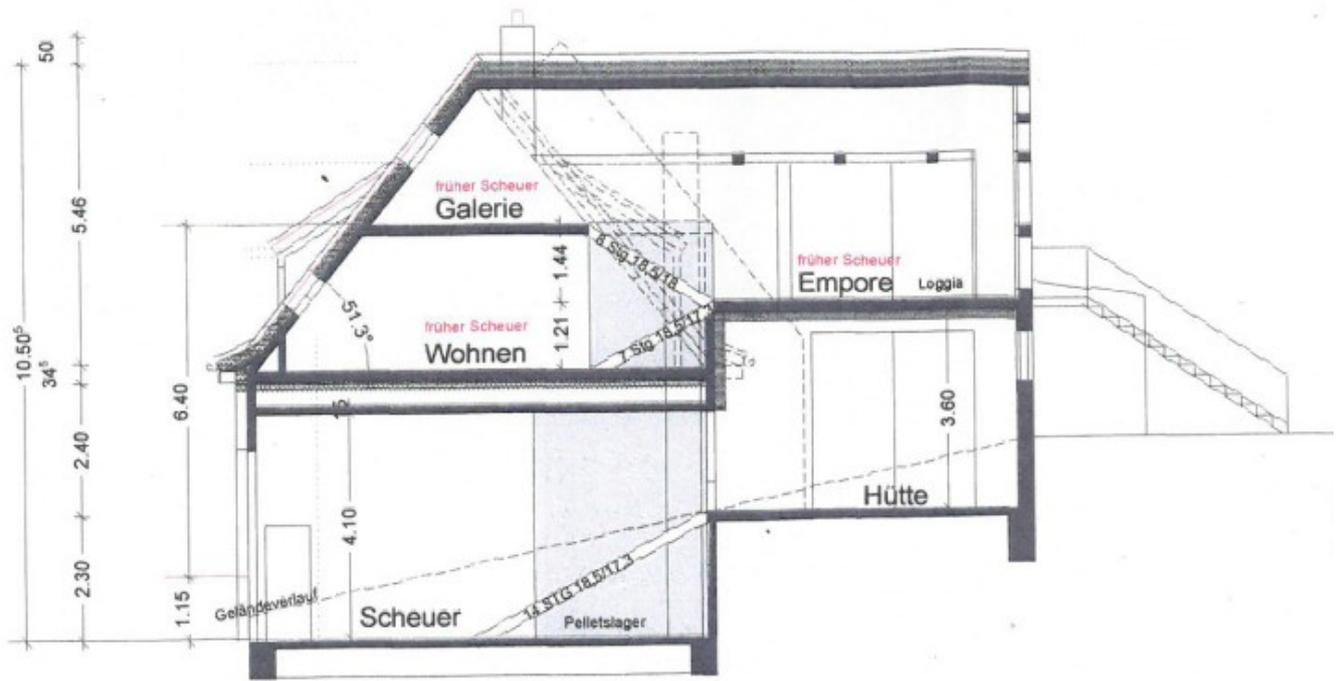
Lageplan



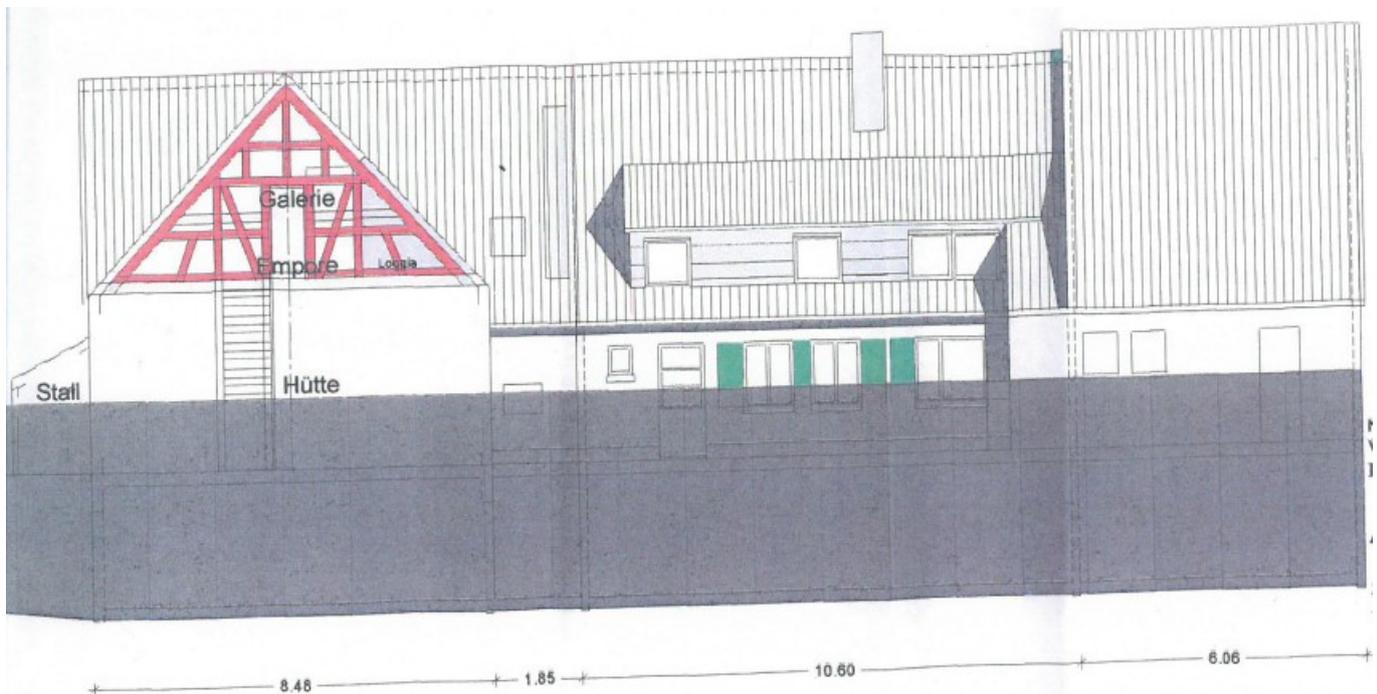
Grundriss DG



Grundriss 2. Dachgeschoss



Querschnitt



Nordostansicht



Südwestansicht

Verteiler:

1 x Bauakte „Schneidersbergstraße 22“