

Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss	Sitzungsvorlage BUA/131/2019	Az.: 632.6
Datum der Sitzung 14.05.2019	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Teilumbau der Scheune zu Wohneinheit im OG sowie Neubau eines Balkons auf dem Grundstück Mozartstraße 15, Flst.Nr. 70 in Oppelsbohm

Die Antragsteller möchten auf dem Grundstück Mozartstraße 15 in Oppelsbohm das Obergeschoss der bestehenden Scheune zu Wohnraum umnutzen. Es ist die Entstehung einer Wohnung samt Balkon im Norden des Gebäudes mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 50 m² geplant. Der Zugang erfolgt durch eine Treppe vom Erdgeschoss aus. Geplant sind ein Flur, ein Badezimmer und ein größeres Zimmer mit rund 40 m² für Wohnen, Essen und Schlafen. Der Balkon weist eine Höhe von 5 m auf und ist ca. 6 m lang. Von ihm aus führt eine Außentreppe auf den nördlichen Teil des Grundstücks.

Durch den Einbau der Wohnung sind weitere 1,5 Stellplätze erforderlich. Es werden zwei Stellplätze im Südwesten und Südosten des Grundstücks an der Mozartstraße angelegt. Der südwestliche Stellplatz befindet sich im hundertjährigen Hochwasserbereich, der statistisch alle 100 Jahre vom Buchenbach überflutet wird. Dies ist bei einem Stellplatz allerdings unproblematisch.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Beurteilung erfolgt daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), da es dem nicht überplanten Innenbereich von Oppelsbohm zugeordnet wird. 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 konkretisierender 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.

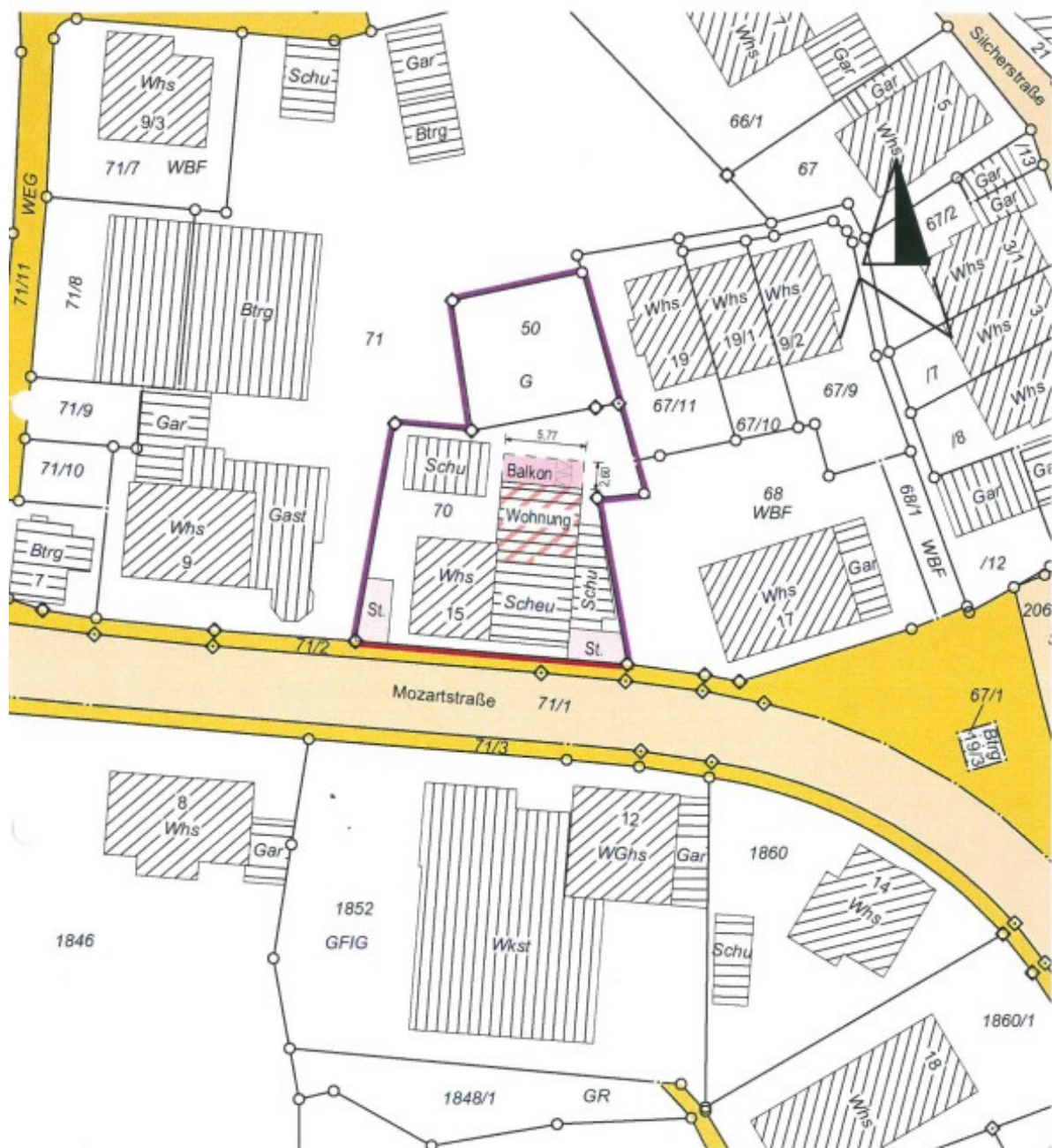
Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine städtebaulichen Bedenken, da das Gebäude durch den Einbau der Wohnung, bis auf die Errichtung des Balkons mit der Treppe, äußerlich nicht verändert wird. Das Ortsbild wird demnach nicht beeinträchtigt. Auch die Art der baulichen Nutzung (Wohnen) fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Ein weiterer positiver Aspekt ist die Schaffung von Wohnraum ohne zusätzliche Flächenversiegelung. Das

Vorhaben wird zudem vom Land Baden-Württemberg im Rahmen des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum gefördert.

Die Verwaltung empfiehlt dem Bau- und Umweltausschuss vor diesem Hintergrund das gemeindliche Einvernehmen herzustellen.

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

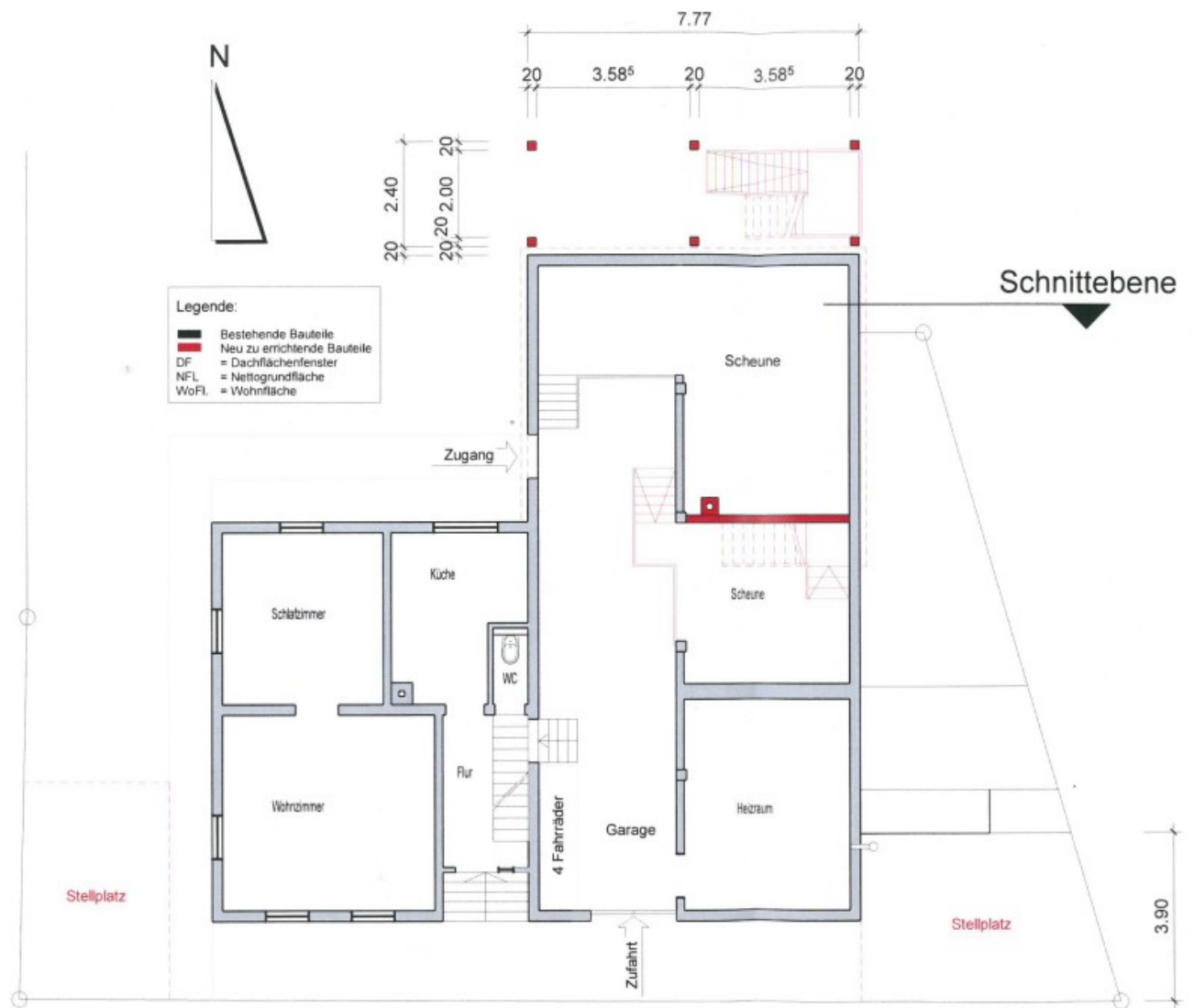
- 1. Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauantrag gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB wird erteilt.**
- 2. Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzer an das Baugrundstück zu.**



Leitungen sind im Plan nicht dargestellt.

Gefertigt:
Schorndorf, den 07.08.2018

Lageplan



Grundriss Erdgeschoss

N

Legende:

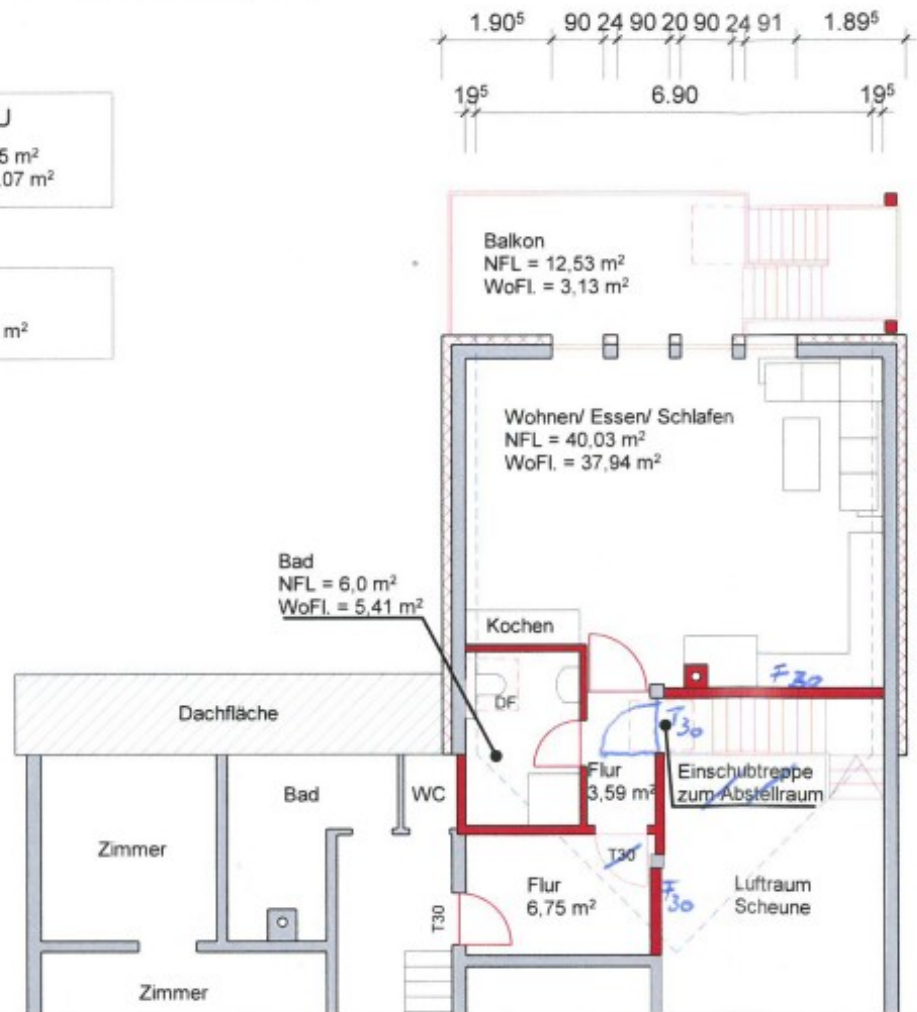
- Bestehende Bauteile
- Neu zu errichtende Bauteile
- DF = Dachflächenfenster
- NFL = Nettogrundfläche
- WoFl. = Wohnfläche

WE - NEU

NFL = 62,15 m²
WoFl. = 50,07 m²

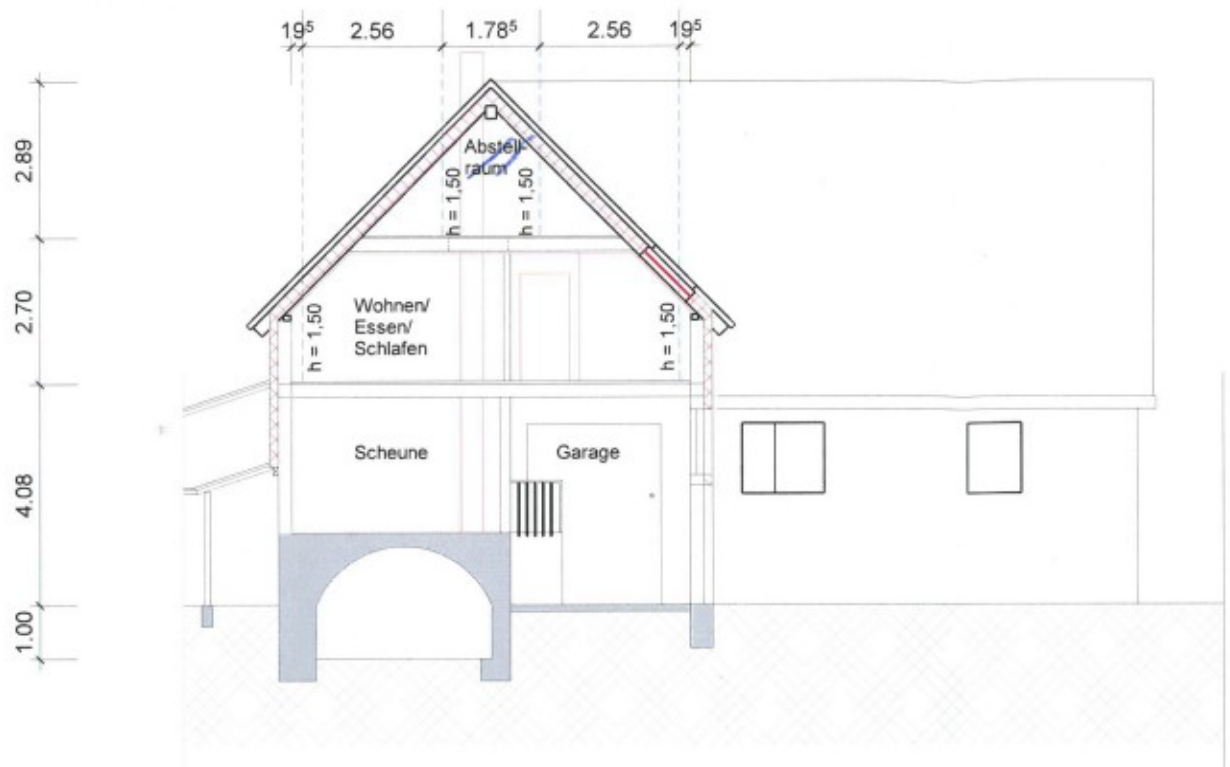
Vorraum

NFL = 6,75 m²



Grundriss Obergeschoss

Schnitt

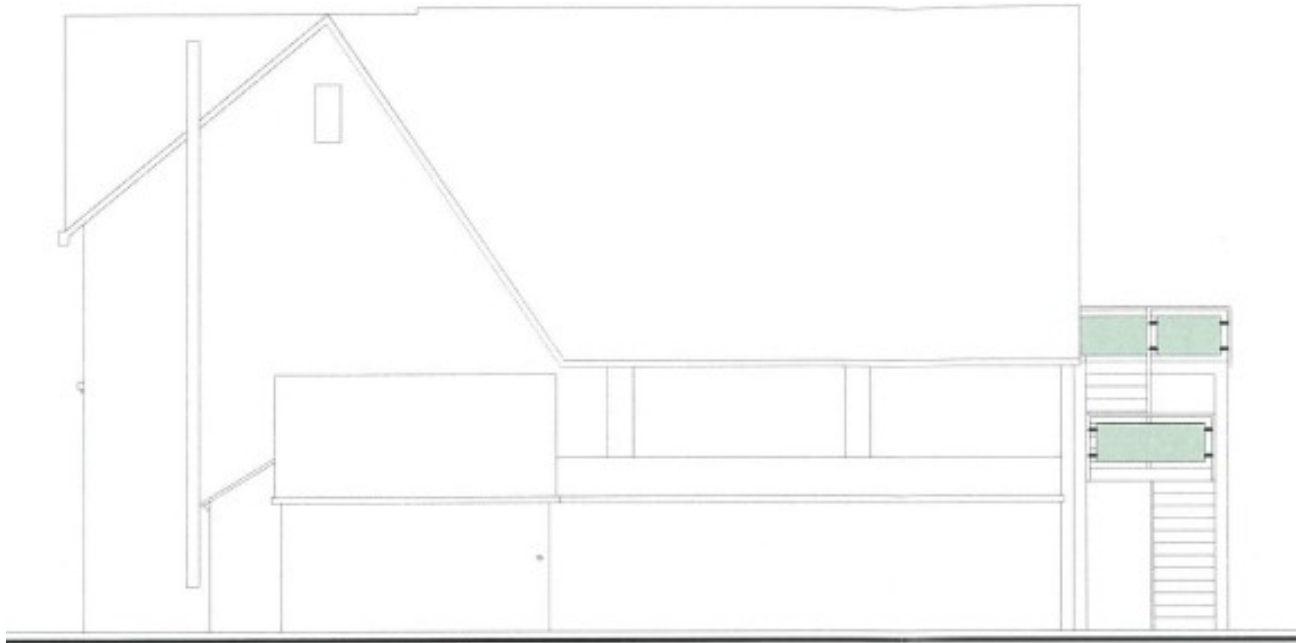


Schnitt

Norden



Nordansicht



Ostansicht



Westansicht

Verteiler:

1 x Bauakte „Mozartstraße 15“