

| | | |
|--|-------------------------------------|------------------------------|
| Vorlage für die Sitzung Bau- und Umweltausschuss | Sitzungsvorlage BUA/016/2022 | Az.: 632.6 |
| Datum der Sitzung 03.05.2022 | Öffentlichkeitsstatus öffentlich | Beschlussart Entscheidung |



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Umbau eines Wohnhauses und Anbau eines Pelletspeichers auf dem Grundstück Hirschstr. 23, Flst.Nr. 74/1 in Hößlinswart

Die Antragssteller planen auf dem Grundstück Hirschstraße 23, Flst.Nr. 74/1 in Hößlinswart, den Umbau eines bestehenden Wohnhauses, den Anbau eines Pelletspeichers sowie die Anlage eines offenen Stellplatzes mit Stützmauern. Auf dem Baugrundstück besteht bereits ein traufseitig zur Hirschstraße stehendes Gebäude mit den Abmessungen 17,50 m x 9,50 m, das zum Teil als Wohnhaus und zum Teil als Scheune bzw. Lager genutzt wird. Zudem umfasst der Bestand eine Doppelgarage mit den Maßen 7,50 m x 8,00 m, deren Obergeschoss als Lager fungiert. Den vorliegenden Planunterlagen nach soll ein Teil der Scheune durch diverse Umbaumaßnahmen im Gebäudeinneren in Wohnraum, Garage, Werkstatt und Heizraum umgenutzt werden, wobei keine zusätzliche Wohneinheit im Gebäude entsteht. Zudem sind weitere Umnutzungen einzelner Räume geplant. Das Dach des Wohn- und Scheunengebäudes soll auf der Südseite durch einen Einschnitt im Satteldach eine überdachte Dachterrasse mit den Abmessungen 1,80 m x 6,00 m erhalten, wobei der Dachtrauf durchgezogen erhalten bleibt.

An der Westseite des Wohngebäudes ist der Anbau eines Pelletslagers mit den Maßen 2,53 m x 2,17 m unterhalb einer am Gebäude angebrachten Überdachung geplant, welches mit der Heizanlage im Erdgeschoss verbunden werden soll. In Zuge dessen wird eine Zugangstreppe abgebrochen, die bislang von der Doppelgarage hinter das Haus führt.

Nördlich der bestehenden Doppelgarage soll zudem ein offener Stellplatz mit den Abmessungen 6,00 m x 3,00 m angelegt werden, der mittels Stützmauern gegen das Gelände abgesichert wird. Die Stützmauern halten einen Abstand von mindestens 1,03 m zur Grundstücksgrenze und damit zur Hirschstraße ein und sollen mit einer Höhe von max. 1,10 m errichtet werden.

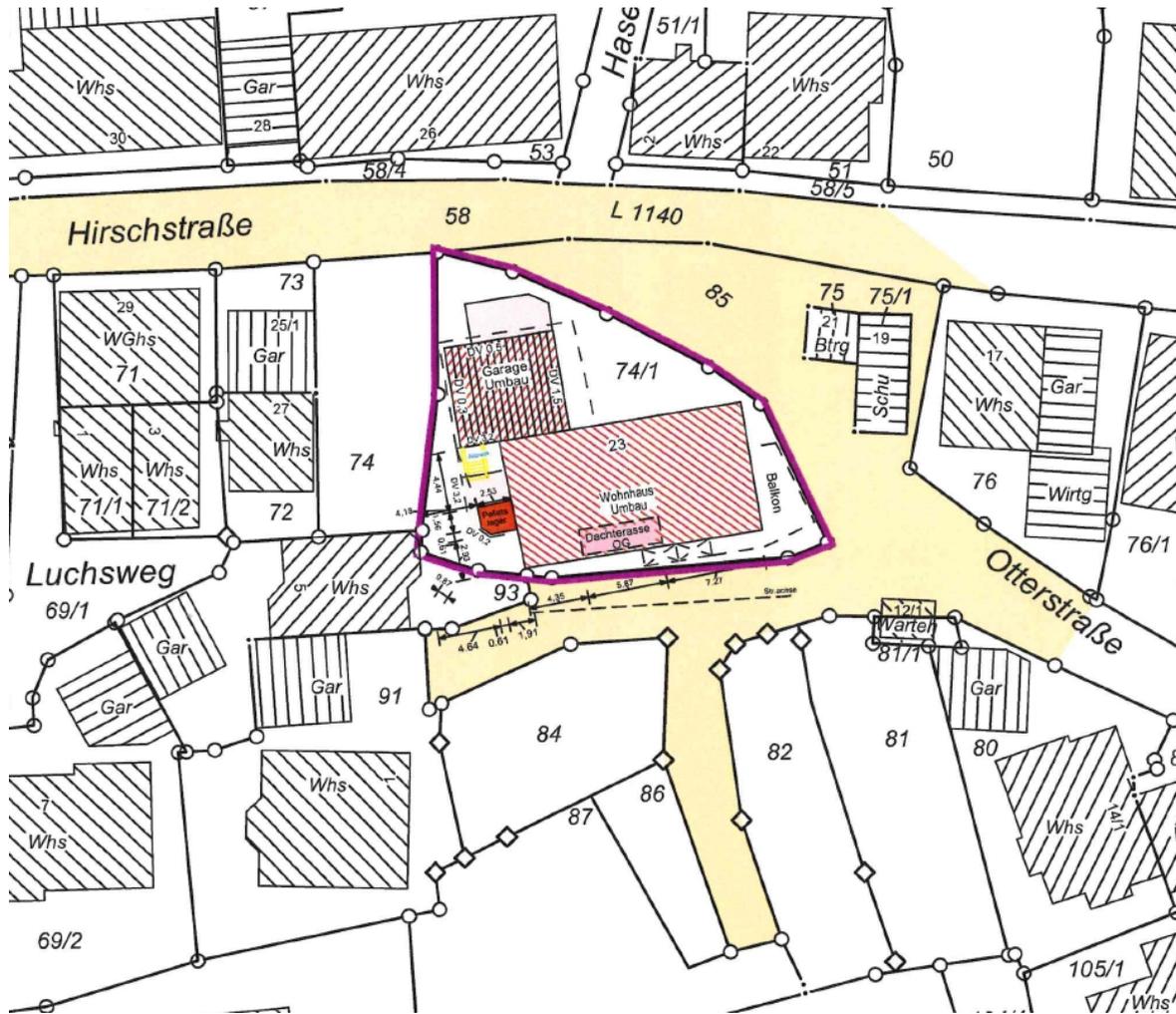
Das Baugrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und liegt somit im nicht überplanten Innenbereich von Hößlinswart. Die Beurteilung erfolgt daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). In unbeplanten Gebieten bestehen keine konkreten planungsrechtlichen Regelungen. Auch örtliche 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 nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, welche überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

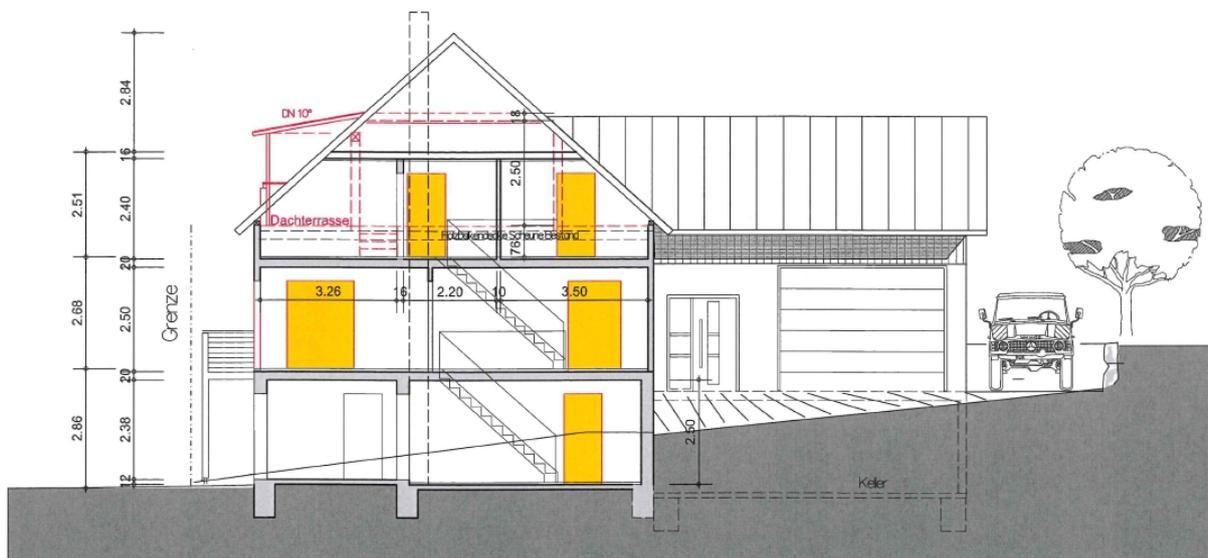
Ein Großteil der Umbaumaßnahmen bzw. der Umnutzungen findet im Inneren des bestehenden Gebäudes statt und ist daher für die Beurteilung hinsichtlich des städtebaulichen Einfügens in die Umgebungsbebauung nicht von Belang. Die Herstellung des offenen Stellplatzes sowie die Errichtung des Pelletspeichers sind durch Art, Größe Lage der Vorhaben von städtebaulich untergeordneter Bedeutung und stören das durch die vorhandene Umgebungsbebauung geprägt Ortsbild nach Ansicht der Verwaltung nicht. Auch die geplante Dachterrasse fügt sich durch den durchgezogenen Dachtrauf problemlos in die Umgebungsbebauung ein. Die Verwaltung hat daher keine Einwendungen gegen das Vorhaben und empfiehlt dem Bau- und Umweltausschuss den folgenden Beschluss.

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

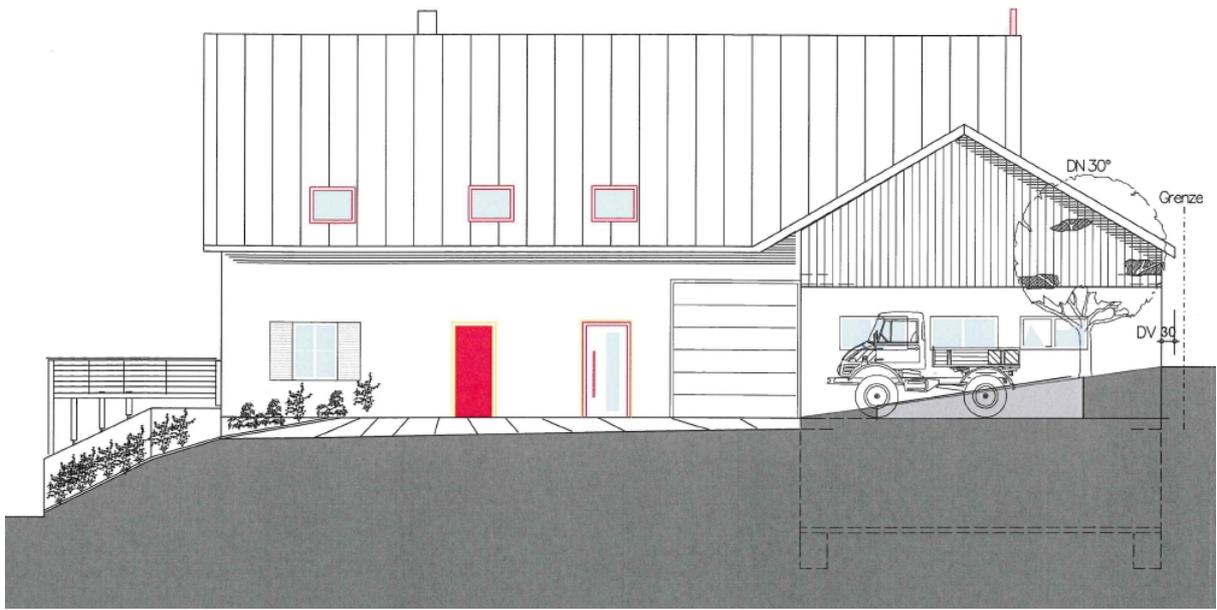
- 1. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB wird erteilt.**
- 2. Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**



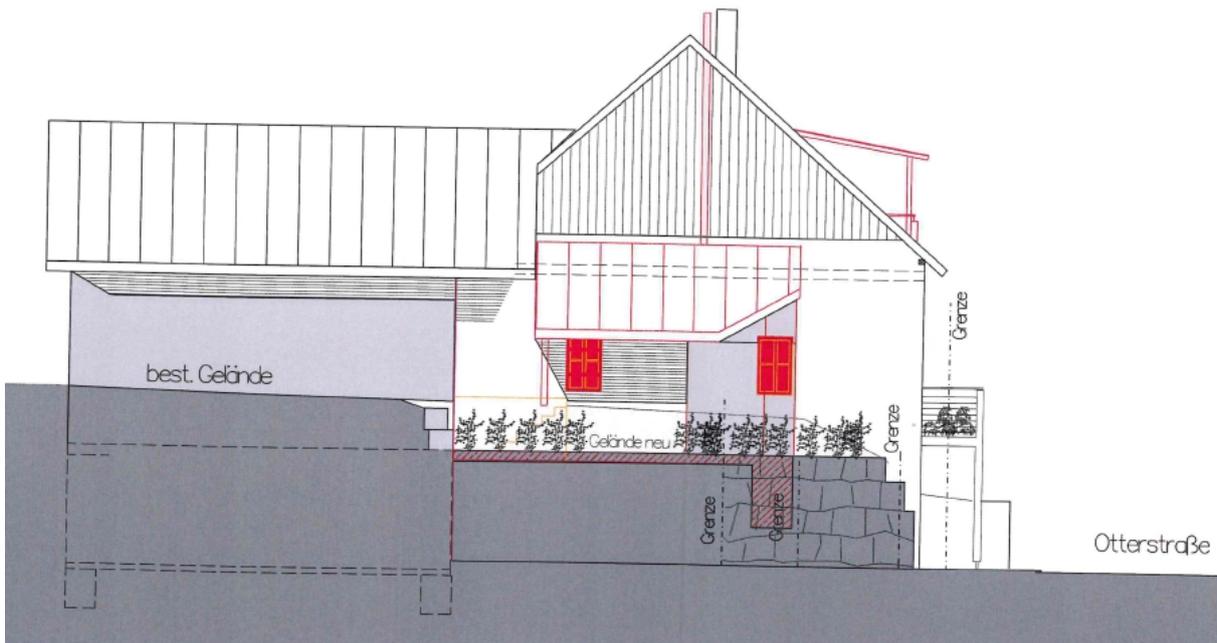
Lageplan



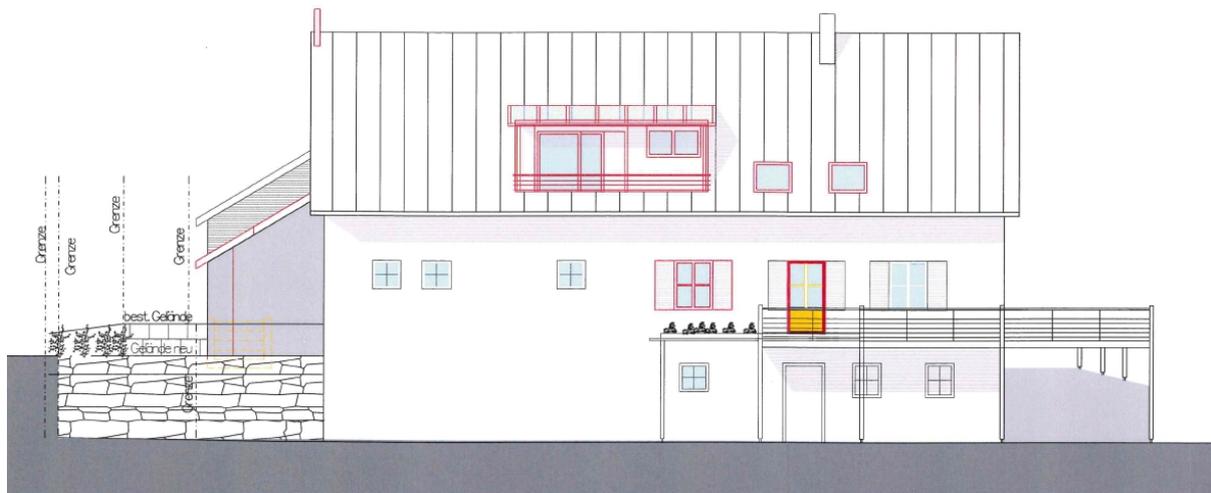
Schnitt



Ansicht Nord



Ansicht West



Ansicht Süd



Ansicht Ost

Verteiler:

1x Bauakte „Hirschstraße 23“