
BESCHLUSSVORLAGE

V/2009/0888

Beratungsfolge:

Planungs-, Verkehrs- und
Umweltschutzausschuss

Termin

20.06.2013

Entscheidung

Entscheidung

Öffentl.

Ö

Tagesordnungspunkt:



Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage als sonstiges Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB auf dem Grundstück Gemarkung Ludendorf, Flur 5, Flurstück 254, Rathausstraße

Beschlussvorschlag:

Der Planungs-, Verkehrs- und Umweltschutzausschuss ist mit der Bauvoranfrage zur Errichtung eines eingeschossigen Einfamilienhauses (ca. 16 m x 10 m) mit Doppelgarage als sonstiges Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB auf dem Grundstück Gemarkung Ludendorf, Flur 5, Flurstück 254, Rathausstraße, einverstanden.

Für das Wohngebäude wird eine Traufhöhe von maximal 4 m und eine Firsthöhe von maximal 7,50 m zugelassen. Als „Traufe“ wird der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Wandaußenfläche mit der Dachunterfläche bezeichnet. Als Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe gilt die natürliche Geländeoberfläche, die als arithmetisches Mittel aus allen Höhenmaßen des Geländes an den Gebäudeecken zu ermitteln ist.

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird erteilt.

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage auf dem Grundstück Gemarkung Ludendorf, Flur 5, Flurstück 254, Rathausstraße, zu errichten. Neben der Beschreibung zu alternativen Vorschlägen wurde ein Grundrissplan für ein Wohngebäude (ca. 15,50 m x ca. 10 m) als konkreter Antragsgegenstand zur Entscheidung vorgelegt.

Im Flächennutzungsplan (Rechtsstand: 24.02.1995) ist das Grundstück als „Fläche für den Gemeinbedarf Einrichtungen und Anlagen: Öffentliche Verwaltungen“ dargestellt. Das Vorhaben liegt außerhalb der Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (siehe anliegende Satzung). Aufgrund der festgesetzten Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und mangels eines Bebauungsplanes ist das Vorhaben als sonstiges Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Danach können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Die Darstellung des in der Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes soll für das o.g. Grundstück entsprechend der gegenwärtigen Situation in „Wohnbaufläche“ geändert werden. Die Erschließung des Grundstückes an die öffentlichen Anlagen ist gesichert und soll im weiteren Verlauf über eine private Zuwegung erfolgen. Landwirtschaftliche Flächen werden von dem Vorhaben nicht berührt. Der betroffene Grundstücksteil wird seit geraumer Zeit gärtnerisch genutzt, ist vollständig eingefriedet und entlang der Rathausstraße bereits mit einem Wohnhaus bebaut.

Eine Überbauung mit einem zweigeschossigen Gebäude sollte im Hinblick auf die rückwärtige Lage in zweiter Baureihe und der Abrundung der Bebauung zum Außenbereich nicht zugelassen werden.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange ist insoweit nicht gegeben.

Der Planungs-, Verkehrs- und Umweltschutzausschuss sollte über den Antrag beraten und gemäß Beschlussvorschlag entscheiden.