

für die Ortsgemeinde Singhofen

AZ:

24 DS 16/ 0106

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Bauausschuss Ortsgemeinde Singhofen	öffentlich	
Ortsgemeinderat Singhofen	öffentlich	

**Bauvoranfrage für ein Vorhaben im Dermbachtal 15
Sanierung und Umbau eines bestehenden Wochenendhauses****Hinweis:**

Auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung (GemO) über Ausschließungsgründe wird hingewiesen. Alle Beteiligten werden gebeten, (gegebenenfalls) vorliegende Ausschließungsgründe mitzuteilen.

Sachverhalt:

Es ist die Sanierung und der Umbau eines bestehenden Wochenendhauses im Dermbachtal 15, Flur 8, Flurstück 15/2 und 15/6 geplant. Das Bestandsgebäude soll in den Grundabmessungen auf 16,50 m in der Breite und auf 9,98 m Tiefe für den Hauptbaukörper plus Vorbau und Balkon anwachsen. Das Dach soll eine versetzte Pultdachkonstruktion mit 20° Grad Dachneigung erhalten. Die Gebäudehöhe über dem Erdgeschossfußboden steigt auf 5,82 m am First an.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, so dass sich die Zulässigkeit nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) ergibt. Hiernach ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Das Vorhaben weicht von den Festsetzungen ab. Die festgelegte Grundflächenzahl von 0,1 wird mit 0,15 überschritten. Ebenso weicht die Wohnfläche (maximal 65,00 m²) mit 116,64 m² um 51,64 m² ab. Der Ist-Bestand weicht bereits mit einer aktuellen Wohnfläche von 87,09 m² von den Festsetzungen mit 22,09 m² ab. Das Pultdach überschreitet mit 20° Dachneigung ebenfalls die Festsetzung von 15°. Auf den Entwurfszeichnungen ist eine bestehende Grenzbebauung zum Nachbargrundstück, Hausnummer 17 (Flur 8, Flurstück 15/1) zu erkennen. Auf der aktuellen katasteramtlichen Flurkarte ist diese jedoch nicht nachvollziehbar. Nach § 8 LBauO sind vor Außenwänden oberirdischer Gebäude Flächen freizuhalten (Abstandsflächen). Ob hier eine genehmigte Abweichung vorliegt, muss durch die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) geprüft werden. Das gilt auch für die bestehende Wohnflächenüberschreitung. Im Falle einer positiven Einzelentscheidung ist der Einstieg in Verwaltungsklagen für alle anderen Anlieger geschaffen (Grundsatz der Gleichbehandlung durch die Verwaltung) und die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung zu befürchten.

Gemäß § 36 BauGB entscheidet die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) über die Zulässigkeit von Vorhaben im Einvernehmen mit der Gemeinde. Das Einvernehmen der Gemeinde gilt als erteilt, wenn nicht bis zum 29. September 2021 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Von Seiten der Ortsgemeinde Singhofen wird das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Sanierung eines bestehenden Wochenendhauses im Dermbachtal 15, Flur 8, Flurstück 15/2 und 15/6 versagt.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister