Fachbereich Bürgerservice und Zentrale Dienste

Az.:	023.221; 022.31
Sachbearbeiter/in	Frau Di Mauro
Datum:	11.10.2023

MARXZELL
natürlich lebendig

Vorlage 21/2023 zur Sitzung des Bauausschusses am Montag, 23. Oktober 2023

TOP-Nr.: 2

Vorberatung Bauvoranfrage: Errichtung eines Anbaus bzw. Zwischenbaus sowie Erneuerung bzw. Sanierung der Bestandsgarage, OT Schielberg (Frauenalb), Im Wiesengrund 11, Flst. Nr. 1106/1

Sachverhalt:

Das Grundstück „Im Wiesengrund 11“, Flst. Nr. 1106/1 liegt im Außenbereich und richtet sich somit nach § 35 BauGB.

Demnach ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und bestimmte weitere Voraussetzungen gegeben sind („Privilegierte Vorhaben“).

Bei dem Straßenzug „Im Wiesengrund“ handelt es sich um einen kleinen Weiler, welcher aus wenigen Gebäuden (ca. 6) besteht, welche in diesem Fall seit Jahrzehnten vorhanden sind.

Auf dem betreffenden Flurstück steht bereits ein Wohnhaus mit Balkon und Garage mit einer Wohnfläche von ca. 162qm.

Geplant ist der Umbau des Gebäudes, in dem seit dem Ursprungsbau in den 40iger-Jahren kaum eine Umbaumaßnahme durchgeführt wurde. Das Gebäude befindet sich demnach noch nahezu im damaligen Bauzustand.

Der zusätzliche Anbau zwischen Garage und Wohnhaus schafft im Erdgeschoss Platz für einen weiteren Wohnraum mit ca. 24 qm. Im Kellergeschoss ist ein Trockenraum im Anschluss an die bestehende Waschküche im Altbau sowie ein Raum, welcher als Technikraum bzw. Lager fungieren soll, geplant.

Die Erweiterung durch den Anbau schafft ca. 24 qm an weiterer Wohnfläche. Eine neue Wohneinheit entsteht hierdurch nicht.

Die Bestandsgarage ist ebenfalls in die Jahre gekommen und soll durch eine Garage mit Abstell- bzw. Geräteraum ersetzt werden.

Die Bauvoranfrage stellt somit vier grundsätzliche Fragen:

Wäre ein

a) eingeschossiger, unterkellerter Anbau wie der Planzeichnung zu entnehmen ist mit einer Traufhöhe von ca. 3,50 Meter zur Straßenseite
b) der Abriss der bisherigen Garage sowie die Neuerrichtung wie der Planzeichnung zu entnehmen ist
c) Grenzabstand von 50cm zur Nachbargrenze Flurstück 1105 und
d) ein Fahrradschuppen wie der Planzeichnung zu entnehmen ist

genehmigungsfähig?

Der Ortschaftsrat Schielberg hat in seiner Sitzung am 21. Juni 2023 über das Bauvorhaben beraten und befürwortet die Vorhaben.

Beschlussvorlage:

Der Bauausschuss empfiehlt das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

gez. Sabrina Eisele
Bürgermeisterin

gez. Nastassia Di Mauro
Fachbereichsleiterin
Bürgerservice und Zentrale Dienste