

**Sitzungsvorlage Nr. 1814/2019**



<b>Federführendes Amt:</b>	Bauamt		
<b>Behandlung</b>	<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	07.05.2019	öffentlich

**Bauvoranfrage: Wohnhausum- und anbau, Daukern 1 in Oberndorf**

**Beschlussvorschlag**

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für den Wohnhausumbau und – anbau auf dem Grundstück Daukern 1 in Oberndorf wird in Aussicht gestellt.
2. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Entwässerungsgesuch einzureichen.

**Sachverhalt**

Beabsichtigt ist, das bestehende Wohngebäude auf dem Grundstück Daukern 1, Flst. Nr. 1320 in Oberndorf um- und anzubauen. Geplant ist dabei, das Untergeschoss auf der Südwestseite um eine 8,80 m x 6,25 m große Doppelgarage zu erweitern. Im Erdgeschoss soll in diesem Bereich dann das Gebäude um eine 8,625 m x 6,25 m große Terrasse inklusive einem 2,94 m x 2,94 m großen Planschbecken erweitert werden. Die Terrasse soll aufschieb- bare Seitenwände erhalten. Die bisherige Garage im Untergeschoss soll dann als Abstell- raum genutzt werden. Des Weiteren ist eine Umgestaltung der übrigen Wohnräume im Un- ter- und Erdgeschoss geplant.

Nach § 57 der Landesbauordnung kann vor Einreichen des Bauantrags auf schriftlichen An- trag des Bauherrn ein schriftlicher Bescheid zu einzelnen Fragen des Vorhabens erteilt wer- den (Bauvorbescheid).

Die Bauherrin möchte im Rahmen der Bauvoranfrage wissen, ob der geplante Wohnhaus- umbau und –anbau wie dargestellt realisiert werden kann.

Das Grundstück liegt im Außenbereich. Des Weiteren befindet sich das Grundstück im Na- turpark Schwäbisch-Fränkischer Wald, im Landschaftsschutzgebiet sowie der südliche (nicht bebaute) Teil im Vogelschutzgebiet.

Außenbereich sind alle Flächen, die nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteil liegen oder von Bebauungsplänen erfasst sind. Eine Privilegierung als land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb liegt nicht vor. Nach § 35 Absatz 4 Ziffer 5 in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB ist die Erweiterung eines Wohngebäudes im Außenbereich auf bis zu höchstens zwei Wohnungen zulässig wenn,

- a) das Gebäude zulässigerweise errichtet worden ist,
- b) die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen ist und
- c) bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Das Gebäude Daukern 1 beinhaltet eine Wohneinheit und wird von der Bauherrin/Eigentümerin mit ihrer Familie seit dem Erwerb im Jahr 2008 selbst genutzt. Der Garagenanbau mit darüber liegender Terrasse mit einer Grundfläche von 55 qm steht noch im Verhältnis zur Größe des Gesamtgebäudes und erscheint aus Sicht der Verwaltung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen. Belange der Gemeinde sind nicht berührt.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Entwässerungsgesuch einzureichen.

Anlage/n:  
1 Lageplan, 1 Schnitt, 2 Ansichten