

**Sitzungsvorlage Nr. 0203/2023**

<b>Federführendes Amt:</b>	Bauamt		
<b>Behandlung</b>	<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	12.12.2023	öffentlich

**Veränderte Ausführung Wohngebäude und Ergänzung durch Vordach und franz. Balkon, Strümpfelhof 1 in Klaffenbach**

**Beschlussvorschlag**

Das Einvernehmen der Gemeinde für die veränderte Ausführung des Wohngebäudes einschließlich der Ergänzung durch ein Vordach und einen französischen Balkon auf dem Grundstück Strümpfelhof 1 in Klaffenbach wird hergestellt.

**Sachverhalt**

Der Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt hat in seinen Sitzungen vom 23. Juli 2013 (siehe Vorlage Nr. 424/2013) und vom 26.07.2016 (siehe Vorlage Nr. 1178/2016) über den beantragten Umbau bzw. Neuerrichtung des Forstwarthauses Strümpfelhof 1 beraten und das Einvernehmen nach § 35 Abs. 2 in Verbindung mit Absatz 4 Nr. 4 des Baugesetzbuches hergestellt. Die entsprechenden Genehmigungen sind durch das Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Baurechtsamt erfolgt.

Im Rahmen der Fertigstellungsabnahme wurde durch das Landratsamt Rems-Murr-Kreis eine veränderte Ausführung festgestellt und die Einreichung eines Baugesuchs über die veränderte Bauausführung veranlasst.

Ein entsprechendes Baugesuch wurde nun eingereicht. Neben der veränderten Ausführung sind die beiden noch geplanten baulichen Maßnahmen „Vordach über dem Eingang“ und „auskragender französischer Balkon im Dachgeschoss“ Bestandteil des Bauantrages.

Die Abweichungen von den ursprünglich genehmigten Außenmaßen betragen

in Längsrichtung (Hauseingang bis zur Spitze Wintergarten) 90 cm = 6,3 %

in Querrichtung (Außenwand Ost Hauptbau – Außenwand West Seitenbau) 1,61 m = 14,6 %  
(aufzuteilen in eine Überschreitung von 77 cm auf der Ost- und 84 cm auf der Westseite).

Die Firsthöhe des Gebäudes wurde mit 392,87 m üNN ermittelt und ist damit zwar 7 cm höher als genehmigt aber im Rahmen der Fehlergrenzen identisch mit der genehmigten Firsthöhe anzusehen (siehe Vermessungsprotokoll).

Die Differenz zu den von der Baurechtsbehörde ermittelten Geschosshöhen erklärt sich nach Angaben des Planers mit dem Wegfall mehrerer Treppenstufen im Zuge der Neuerrichtung des Wohngebäudes. Das ehemalige Gebäude hatte vor dem Eingang 5 Treppenstufen á 18 cm um auf die damalige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu kommen. Das neue Gebäude hat nur 2 Stufen á 15 cm zur neuen Eingangshöhe. Dies entspricht im Rahmen der Messtoleranz der jetzt ermittelten Differenz von 55 cm. Die EFH wurde also im Zuge der Neuerrichtung 55 cm „tiefer gelegt“ von 383,60 m üNN auf 383,05 m üNN. Die genehmigte Gesamthöhe wurde beibehalten.

Beantragt wird des Weiteren die Errichtung eines Vordachs mit den Maßen 3,80 m x 1,65 m über dem Haupteingang zum Schutz von Witterungseinflüssen sowie im Dachgeschoss auf der Südseite des Gebäudes ein zur Absturzsicherung dienender, halbkreisförmiger und mit einer Maximaltiefe von 90 cm auskragender franz. Balkon.

Die Dachfläche über dem Gästeraum im Erdgeschoss wurde mit dem Balkon über dem Wintergarten verbunden. Beide Flächen (Balkonfläche über Wintergarten und Dachfläche über dem Gästeraum) basieren konstruktiv auf derselben durchlaufenden Decke. Die ursprünglich vorgesehene Abtrennung des Balkons vom Gartenraumdach mittels kurzer Brüstung wurde im Zuge der Baumaßnahmen als unzweckmäßig und gestalterisch unvorteilhaft aufgegeben. Die geplante kurze Trenn-Brüstung zwischen dem Balkon und dem Gastraumdach wurde beseitigt und durch eine umlaufende Brüstung ersetzt, die im OG den gesamten Südteil des Hauses als umlaufendes Band umfasst und am West- wie am Ostende in die jeweilige Dachfläche übergeht. Die damit gewonnene Balkonfläche beläuft sich auf ca. 13 m<sup>2</sup>. Des Weiteren wurden Veränderungen bei der Anordnung der Fenster vorgenommen.

Das Grundstück Strümpfelhof 1 liegt im Außenbereich, innerhalb des Naturparks „Schwäbisch-Fränkischer Wald“ und in einem Landschaftsschutzgebiet.

Das Bauvorhaben ist, als sonstiges Vorhaben nach § 35 Absatz 2 des Baugesetzbuches (BauGB) zu beurteilen. Bei den sonstigen (= nicht privilegierten) Vorhaben sind einzelne in § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 6 BauGB genannte Vorhaben erleichtert zulässig. Ihre erleichterte Zulässigkeit besteht darin, dass ihnen nicht entgegengehalten werden kann, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind.

Zu den erleichterten Vorhaben zählen nach § 35 Absatz 4 Nr. 2 des Baugesetzbuches wonach die Neuerrichtung eines gleichwertigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter folgenden Voraussetzungen möglich ist:

- a) Das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
- b) Das vorhandene Gebäude weist Missstände oder Mängel auf,
- c) Das vorhandene Gebäude wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und
- d) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird; hat der Eigentümer das vorhandene Gebäude im Wege der Erbfolge von einem Voreigentümer erworben, der es seit längerer Zeit selbst genutzt hat, reicht es aus, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird.

Zu den erleichterten Vorhaben zählen nach § 35 Abs. 4 Ziffer 4 des Weiteren die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswertem, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, auch wenn sie aufgegeben sind, wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dient.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Der veränderten Bauausführung einschließlich dem geplanten Vordach und dem franz. Balkon im 1. OG kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden. Die Abweichungen gegenüber der ursprünglichen genehmigten Planunterlage sind vertretbar. Auch mit der veränderten Bauausführung bleibt der landschaftsprägende und stilbildende Charakter des Gebäudeensembles Strümpfelhof gewahrt. Belange der Gemeinde werden nicht berührt.

Anlage/n:

Lageplanskizze

Lageplan Berechnung Vermesser

Schnitt

Ansicht Nord

Ansicht Ost

Ansicht Süd

Ansicht West