

Sitzungsvorlage Nr. 1005/2015



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	08.12.2015	öffentlich

Umbau Gebäude Grauhaldenhof 20 in Klaffenbach

Beschlussvorschlag

Das Einvernehmen der Gemeinde für den Umbau des Gebäudes Grauhaldenhof 20 wird hergestellt.

Sachverhalt

Beabsichtigt ist, das Gebäude Grauhaldenhof 20 grundlegend zu sanieren. In diesem Zusammenhang werden die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss über einen neuen gemeinsamen Zugang von außen getrennt erschlossen. Die baulichen Erweiterungen erfolgen überwiegend ohne zusätzliche Inanspruchnahme neuer unbebauter Flächen (durch z. B. Einhausung eines bereits überdachten Außenbereiches am Nebengebäude, Umbau einer vorhandenen Holzpergola mit Freisitz zu einem Wintergarten, Verbindung von Haupt- und Nebengebäude durch eine Verlängerung des Nebengebäudesatteldaches, Neuordnung der Dachlandschaft). Lediglich der auf der Südseite angebaute Aufzug nimmt zusätzliche Grundfläche in Anspruch, erschließt aber durch diese Anordnung alle Wohnebenen barrierefrei. Die Wärmedämmung des Daches erfolgt als Aufsparrendämmung. In Verbindung mit der neuen Dacheindeckung erhöhen sich First- und Traufhöhe gegenüber dem Bestand. Westlich des Grundstücks ist ein Freisitz geplant.

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich. Eine Privilegierung als land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb liegt nicht mehr vor. Nach § 35 Absatz 4 Nr. 5 des Baugesetzbuches ist die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter anderem unter der Voraussetzung zulässig, dass die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen ist. Die Erschließung muss gesichert sein.

Des Weiteren liegt das Grundstück im Naturpark Schwäbisch-Fränkischer-Wald und teilweise im Vogelschutzgebiet. Der gepflasterte Gartenfreisitz unterhalb des bestehenden Naturteiches und westlich vom Wohnhaus befindet sich im Vogelschutzgebiet.

Die bestehende Entwässerung wird weiter genutzt.

Stellungnahme der Verwaltung

Durch den Umbau und die Sanierung des Gebäudes Grauhaldenhof 20 wird die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt. Die Erweiterungen im Bereich des Aufzuges, der Pergola und des Balkons können in Bezug auf das vorhandene Gebäude vernachlässigt werden. Belange der Gemeinde sind nicht beeinträchtigt. Die Erschließung ist gesichert.

Anlage/n:
2 Lagepläne, 1 Schnitt, 4 Ansichten