

2025/0564/610

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Frank Missy



Umbau und Erweiterung des bestehenden ehemaligen Hühnerstalls zum Wohnhaus, Audenkellerhof 8, Gemarkung Einöd

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ortsrat Einöd (Anhörung)	18.08.2025	Ö
Bau-, Umwelt- und Vergabeausschuss (Entscheidung)	02.09.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Sachverhalt

Der Gemeinde liegt ein Bauantrag zum Umbau und Erweiterung eines bestehenden ehemaligen Hühnerstalls zum Wohnhaus vor. Es wurde ein Befreiungsantrag seitens des Entwurfsverfassers gestellt.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Vorhabengrundstück befindet sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans (Audenkellerhof) aus dem Jahr 1993. Es sind maximal zwei Vollgeschosse im Reinen Wohngebiet zulässig – ein festgesetztes Baufenster ist vorhanden (Blau im Lageplan). Sinn und Zweck des Bebauungsplans war unter anderem der Schutz der Bestandsgebäude, weshalb die Baufenster sich genau an diesen orientieren.

Ausführliche Begründung bezüglich der Befreiung seitens des Entwurfsverfassers:

„Der Bebauungsplan sieht an dieser Stelle ein Baufenster für ein Wohnhaus (max. 2 Geschosse) von 15x15m und daneben die Garage von 6x6m vor. Um die Substanz des Hühnerhauses zu erhalten und gleichzeitig den aus unserer Sicht schützenswerten Baumbestand zu erhalten, bietet sich ein langgezogener Baukörper an. Dieser fügt sich nach unseren Studien am besten als eingeschossiges Volumen, das mit der Garage eine Einheit bildet, in die Örtlichkeit ein. Das vorgesehene Baufeld weist eine Fläche von 225m² + 36m² Garage auf. Der beantragte Baukörper hat eine BGF von 163m² (Wohnhaus, eingeschossig) + 47m² (Garage), damit ist die Ausnutzung geringer geplant als es im ursprünglichen Baufenster möglich wäre.“

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Anlage/n

- 1 Luftbild (öffentlich)
- 2 Lageplan (öffentlich)
- 3 519_Audenkellerhof_komprimiert (öffentlich)
- 4 Ansicht (öffentlich)