

## Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2022/134
Sachbearbeiter	Frau Meißner	Datum	12.08.2022
Aktenzeichen	SG 30/I-6024-68/22		

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss	06.09.2022	öffentlich

### **Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Keller auf Fl.Nr. 218/8, Gemarkung Wolfsdorf (Nähe Grundfelder Straße)**

#### **Sachverhalt / Rechtslage**

Ein Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Keller auf Fl.Nr. 218/8, Gemarkung Wolfsdorf (Nähe Grundfelder Straße), wurde eingereicht.

Das Wohnhaus soll in zweigeschossiger Bauweise, mit einem 35° geneigtem Satteldach und einer Kniestockhöhe von 1,65 m errichtet werden.

Dem Bauantrag ging bereits eine ähnlich lautende Bauvoranfrage voraus, der das Gremium das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt hat. In der Bauvoranfrage wurde jedoch nur ein Einfamilienhaus mit 1,5 Geschossen, einer Kniestockhöhe von 1,50 m und einem 30° geneigtem Satteldach eingereicht.

Das Vorhaben liegt bauplanungsrechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB).

Durch die Geländeauffüllung von ca. 2 m ist das Kellergeschoss in nordwestliche Richtung komplett sichtbar, wodurch ein zweites Vollgeschoss entsteht. Die Kniestockhöhe wurde ebenfalls auf 1,65 m erhöht, wodurch das Wohngebäude deutlich aus dem Höhenanstieg des vorhandenen Geländes herausragt. Im Gegensatz zur Bauvoranfrage wird dadurch die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB). Somit werden durch das Vorhaben öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt.

Seitens der Bauverwaltung wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen, um die Genehmigungsfiktion (§ 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB) zu vermeiden.

#### **Beschlussvorschlag**

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag über Neubau eines Einfamilienhauses mit Keller auf Fl.Nr. 218/8, Gemarkung Wolfsdorf (Nähe Grundfelder Straße), wird nicht erteilt.

Das Vorhaben liegt bauplanungsrechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB).

Durch die Geländeauffüllung von ca. 2 m ist das Kellergeschoss in nordwestliche Richtung komplett sichtbar, wodurch ein zweites Vollgeschoss entsteht. Die Kniestockhöhe wurde ebenfalls auf 1,65 m erhöht, wodurch das Wohngebäude deutlich aus dem Höhenanstieg des vorhandenen Geländes herausragt. Im Gegensatz zur Bauvoranfrage wird dadurch die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB). Somit werden durch das Vorhaben öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt.

Bad Staffelstein, 01.09.2022

Meißner