



Die Bürgermeisterin

Beschlussvorlage

öffentliche Sitzung

nichtöffentliche Sitzung

Drucks. Nr. 471/2023

Fachbereich: 18556/23 ml
Planen, Bauen, Umwelt,
Mobilität

Datum: 22.02.2023

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Verkehr

Termin

27.03.2023

Gegenstand

Umbau eines Ein- in ein Zweifamilienhaus im Außenbereich, Errichtung einer Dachgaube und einer Dachterrasse sowie Erweiterung einer bestehenden Dachgaube auf dem Grundstück Berg 15, Gemarkung Bleifeld, Flur 3, Flurstück 3307

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss stimmt dem Vorhaben zu.

Beratungsergebnis			
Gremium 1	Gremium 2	Gremium 3	Gremium 4
<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> einstimmig
<input type="checkbox"/> mit Mehrheit	<input type="checkbox"/> mit Mehrheit	<input type="checkbox"/> mit Mehrheit	<input type="checkbox"/> mit Mehrheit
ja	ja	ja	ja
nein	nein	nein	nein
Enthaltung	Enthaltung	Enthaltung	Enthaltung
<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorlage	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorlage	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorlage	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorlage
<input type="checkbox"/> abweichend	<input type="checkbox"/> abweichend	<input type="checkbox"/> abweichend	<input type="checkbox"/> abweichend

Erläuterungen

Der Antragsteller beantragt im Rahmen eines Bauantrages die Nutzungsänderung eines Ein- in ein Zweifamilienwohnhaus auf dem Grundstück Berg 15, Gemarkung Bleifeld, Flur 3, Flurstück 3307. Dazu soll das bereits als Wohnfläche dienende Dachgeschoss durch entsprechende Umbaumaßnahmen abgetrennt und als eigenständige Wohneinheit ausgewiesen werden. Gleichzeitig soll eine bestehende Dachgaube erweitert und eine neue Dachgaube errichtet werden.

Für das Vorhaben werden 3 Pkw-Stellplätze (einer in der integrierten Garage im KG, zwei weitere auf dem Grundstück) angelegt. Die Zahl der Stellplätze entspricht den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Rösrath.

Es handelt sich um ein Hanggrundstück mit 1.452 m² Grundstücksfläche, das in nördliche Richtung um ca. ein Geschoss ansteigt. Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche. Die Erschließung ist somit gesichert.

Das beantragte Bauvorhaben liegt außerhalb der Ortslagenabgrenzung. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 35 BauGB - Bauen im Außenbereich -. Eine Privilegierung im Sinne von § 35 (1) BauGB ist nicht gegeben.

Demnach muss das Vorhaben als "sonstiges Vorhaben" im Außenbereich beurteilt werden. Gemäß § 35 (2) BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt. Gemäß Abs. 4 Nr. 5 ist die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen zulässig, wenn das Gebäude zulässigerweise errichtet wurde, die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude ist und bei der Errichtung einer zweiten Wohneinheit das Gebäude vom Eigentümer oder seiner Familie genutzt wird.

Das Gebäude wurde in den siebziger Jahren unter dem Az.: 2988/1972 in seiner jetzigen Form genehmigt, wurde also zulässigerweise errichtet. Da das Dachgeschoss bereits als Wohnfläche genutzt wird, ergibt sich lediglich durch die Errichtung bzw. Erweiterung der Gauben eine geringfügige Erhöhung der Wohnfläche. Die gemäß Außenbereichserlass vom 27.10.2007 genannte Richtzahl von maximal 250 qm bei zwei Wohneinheiten wird nicht überschritten.

Das Gebäude soll von der jetzigen Eigentümerin (EG) und von Ihrem Sohn (DG) bewohnt werden.

Es werden durch das Vorhaben keine zusätzlichen Außenbereichsflächen belastet, so dass eine Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises nicht erforderlich ist.

Da die Vorgaben des § 35 Abs. 2 und 4 erfüllt sind, sollte der Ausschuss dem beantragten Vorhaben seine Zustimmung erteilen.

Im Auftrag

Herrmann
Dezernent

Im Auftrag

Huck
Bereichsleiter

Finanzielle Auswirkungen

Der Beschluss hat finanzielle Auswirkungen

ja nein

Die benötigten Mittel sind im Haushalt eingestellt
Betroffene Haushaltsjahre

ja nein

.....

Die Maßnahme verursacht Folgekosten in Höhe von €

einmalig jährlich

Auswirkungen für den Klimaschutz *

Die Maßnahme hat Relevanz für den Klimaschutz

keine	positiv	negativ	nicht eindeutig
			x

Die Maßnahme lässt negative Auswirkungen auf folgende Parameter erwarten

Wasserhaushalt	Hochwasserschutz	Kleinklima	Fauna u. Flora

Die Maßnahme hat Relevanz für die Bewusstseinsstärkung/Öffentlichkeitsarbeit im Sinne des Klimaschutzes

keine	positiv	negativ	Nicht eindeutig
x			

Gegebenenfalls kurze Erläuterung der Einstufung und möglicher Kompensationsmaßnahmen

.....
.....

* (zutreffendes bitte ankreuzen)