

**4. Bauantrag wegen Wohnhauserweiterung durch einen Anbau auf dem Grundstück Flst.Nr.2430/7, Neckarplatten 4, Ilvesheim. Vorlage gemäß §§35 i.V.m. 36, BauGB; Beschluss:**

**Sachverhalt:**

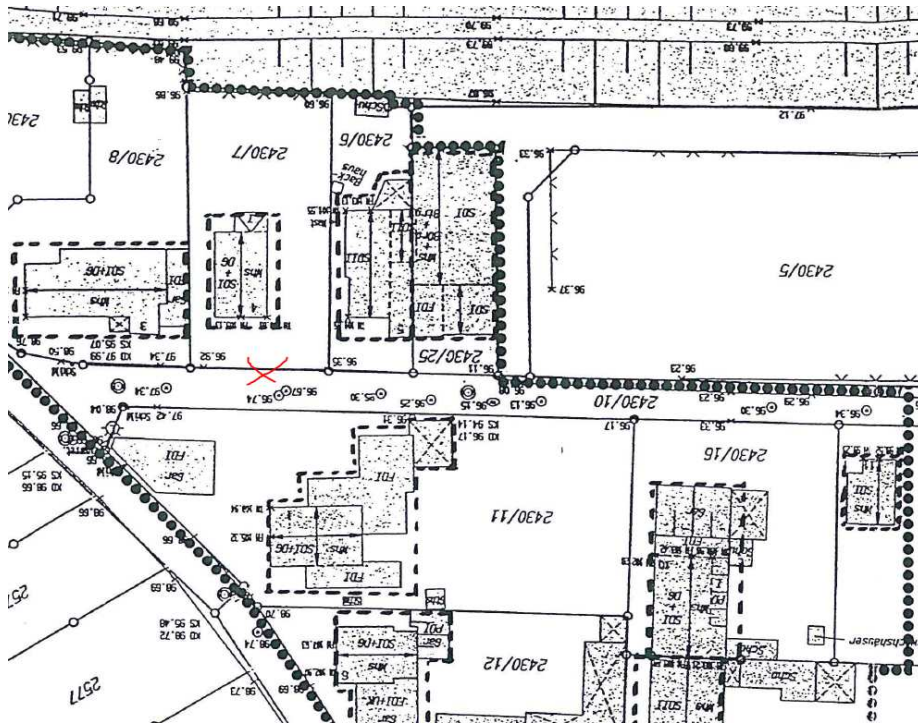
Die Antragsteller beantragen auf dem Grundstück Flst.Nr. 2430/7, Neckarplatten 4, Ilvesheim, den Anbau eines sogenannten „Tiny house“ an das Bestandsgebäude.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der seit dem 06.11.2003 rechtsverbindlichen Außenbereichssatzung „Neckarplatten“.

Durch das Zustandekommen der Außenbereichssatzung ist eine satzungsgemäße Bebauung der Neckarplatten möglich, ohne dass es sich hierbei um privilegierte Vorhaben des Außenbereiches handeln müsste.

Die Außenbereichssatzung sieht auf einem Teil der bebauten Grundstücke bebaubare Flächen vor, die vom Bestand abgeleitet wurden. Durch die Satzung wurden keine zusätzlichen Bauplätze geschaffen sondern die Möglichkeit eröffnet, bestehende Gebäude zu erweitern, umzubauen oder aber nach Abbruch wieder neu zu errichten.

Das betroffene Grundstück ist nachfolgend im Auszug der Außenbereichssatzung sowie in einem Luftbild markiert:



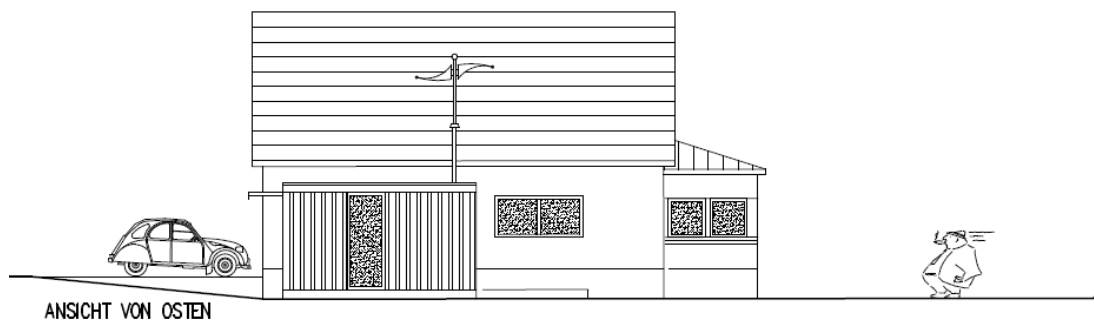
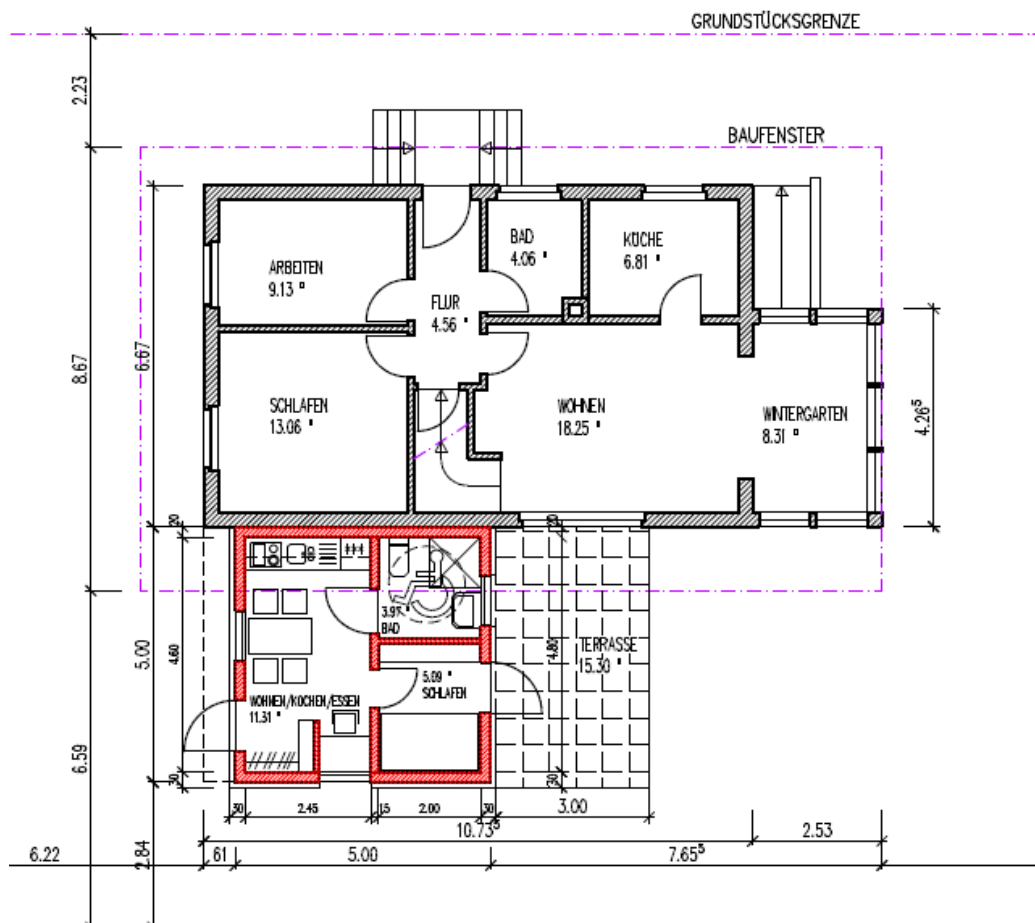
Wie aus dem Satzungsausschnitt ersichtlich wird, verfügt das Bestandsgebäude über einen geringen Puffer in Form eines „Baufensters“. Ein sinnvoller Anbau lässt sich damit aber nicht realisieren. Das vergrößerte

Baufenster bringt den Bauherren in diesem Fall nur etwas, wenn man das Bestandsgebäude abreißen und durch einen Neubau ersetzen würde.

Die Familie möchte das Anwesen generationenübergreifend nutzen und hat sich dafür entschieden, ein für kleinste Räume optimiertes Wohnkonzept in Form eines „Tiny House“ umzusetzen. Da durch die Außenbereichssatzung keine neuen bzw. zusätzlichen Baufenster ermöglicht werden sollten, wurde die Planung als Anbau konzipiert. Insgesamt wird das Baufenster mit dem eingeschossigen Anbau, der quadratisch geplant ist mit einer Kantenlänge von 5 m, flächenmäßig nicht überschritten. Allerdings wird die östliche Baugrenze mit dem Gebäude um ca. 3,30 m überschritten. Diese Abweichung wurde bereits im Plangebiet genehmigt, wenn die Überschreitung entsprechend kompensiert wird, was über eine Baulast erfolgen kann. Eine entsprechende Berechnung ist beigefügt. Durch die Realisierung des Anbaus kann das Gebäude wieder generationenübergreifend genutzt werden. Außerdem kann die vorhandene Gebäudesubstanz weiter genutzt werden, was eine ressourcenschonende Vorgehensweise bedeutet. Das Hauptgebäude ist nach Auffassung der Bauherrschaft sanierungswürdig. Durch die optimierte Nutzung bietet das Tiny-House auf kleinstem Raum dennoch ausreichend barrierefreien Wohnraum.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Zielsetzung der Außenbereichssatzung mit der Baugrenzenüberschreitung weiterhin gegeben, so dass analog der bisherigen Vorgehensweise die Empfehlung ausgesprochen wird, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Nachfolgend sind der EG-Plan, die Ostansicht und die Flächenbilanz beigefügt.



#### FLÄCHENBILANZ:

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 32.00 x 17.49 = 559.68 m<sup>2</sup>

BAUFENSTER 14.51 x 8.67 = 125.80 m<sup>2</sup>

GRUNDFLÄCHE WOHNHAUS 6.67 x 10.74 = 71.60 m<sup>2</sup>

GRUNDFLÄCHE ANBAU 2.53 x 4.27 = 10.79 m<sup>2</sup>

GRUNDFLÄCHE GESAMT 82.39 m<sup>2</sup>

FLÄCHENRESERVE 43.41 m<sup>2</sup>

**DAVON UBERBAUT 41,82 m<sup>2</sup>**

Die Angrenzer wurden von den Bauherren bereits in die Planung einbezogen und haben ihre Zustimmung zu dem Vorhaben bereits signalisiert.

Aufgrund o.a. Sachverhaltes ergeht folgender

**Beschlussvorschlag:**

Zu dem Bauantrag wegen Wohnhauserweiterung durch einen Anbau auf dem Grundstück Flst.Nr.2430/7, Neckarplatten 4, Ilvesheim, wird das Einvernehmen der Gemeinde erteilt. Damit verbunden ist die Zustimmung zu der Überschreitung der östlichen Baugrenze. Die überschreitende Fläche ist durch eine Kompensationsbaulast abzusichern.

Th