

Beratungsunterlage

öffentlich	Technischer Ausschuss	10.09.2024	Beratung und Beschlussfassung
------------	-----------------------	------------	-------------------------------

Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes

Nutzungsänderung - Umbau zu drei Ferienwohnungen mit Hobbyräumen auf dem Flst.Nr. 27 der Gemarkung Riedheim, Hepbacher Straße 19

Planung

Im Bestandsgebäude, bestehend aus Wohnung (Südseite) und ehemals landwirtschaftlich genutztem Teil, soll der nördliche Teil der alten Scheune zu drei Ferienwohnungen mit Hobbyräumen umgenutzt werden.

- Umbau des Erdgeschosses
- Errichtung von 2 offenen Außentreppen zu je einer FeWo im 1. OG
 - Nordwest, innerhalb Dachvorsprung
 - Südwest, innerhalb Dachvorsprung
- Umbau des bestehenden Obergeschosses mit Dachgeschoss (Studio)
- kein zusätzliches Vollgeschoss
- Einbau von 4 Dachflächenfenstern
- 2 neue Stellplätze für FeWo (keine Angabe zum Bodenbelag)

Bebauungsplan

- „Hepbach Ortskern 1. Änderung“ (rechtskräftig: 12.04.2001)
 - Dorfgebiet MD
 - 2 Vollgeschosse; GRZ 0,4
 - 2 WE

- Der Einbau von Dachflächenfenstern bedarf der Zustimmung der Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt (Örtl. Bauvorschrift)
- Geschlossene Außentreppen als Zugang zum Obergeschoss ausgeschlossen (Örtl. Bauvorschrift)
- Stellplätze in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (Örtl. Bauvorschrift)

Befreiung

Überschreitung der nordwestlichen Baugrenze mit der Errichtung der Außentreppe um 6,3 m². Diese liegt auf einer Fläche für Landwirtschaft (auf eigenem Grundstück).

Nutzungsänderung: Herstellung von 3 Ferienwohnungen anstelle von bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche

Stellungnahme der Verwaltung

Dachflächenfenster sind heute i.d.R. genehmigungsfähig. Im Planungsgebiet wurden bereits Dachflächenfenster genehmigt.

Die Überschreitung der nordwestlichen Baugrenze mit der Außentreppe um 6,3 m² ist geringfügig. Die Treppe liegt auf einer ausgewiesenen Fläche für Landwirtschaft, allerdings innerhalb des eigenen Grundstücks und unterhalb des bestehenden Dachvorsprungs. Aus Sicht der Verwaltung hat die Überschreitung keine Auswirkung auf die Nachbarn und ist städtebaulich vertretbar. Die Treppe soll zudem einen kurzen Rettungsweg ermöglichen.

Eine Nutzung als Ferienwohnung ist im Dorfgebiet nach § 5 Abs. 2 BauNVO zulässig. Ferienwohnungen sind in Abstimmung mit dem Baurechtsamt nicht zu den Wohneinheiten für Wohnen zu rechnen, die drei geplanten Ferienwohnungen sind daher zulässig.

Eine positive Beurteilung des Bauvorhabens wird empfohlen.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss stimmt den o.g. Befreiungen zu und nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis.

Hepbacher Straße 19 - TA 10-09-2024