



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/653/2021																																	
Sitzung am 27.01.2021	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung																																
TOP: 2.6 Umnutzung Nebengebäude in Heizung, Holzlege und privatem Lager Tannhausen, Ankenmoosstraße 11, Flst. Nr. 150/42 Antrag auf Befreiung																																			
Ausgangssituation: Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Umnutzung eines Nebengebäudes in Heizung, Holzlege und privatem Lager auf dem Grundstück Flst. Nr. 150/42, Ankenmoosstraße 11 in Tanhausen. Das Nebengebäude mit den Abmessungen 7,50 m x 6,50 m wurde am 23.06.2000 als „Neubau eines Brennholzlager, Gartengeräte und Gartenlaube“ genehmigt. Die Errichtung erfolgte als eingeschossige Holzkonstruktion mit ziegelgedecktem Satteldach. Am 13.10.2020 sind vom Baurechtsamt Unterlagen und Stellungnahmen zum nicht genehmigten Dachausbau und Einbau einer Brennholzheizung beim Antragssteller angefordert worden. Mit dem vorliegenden Bauantrag sollen folgende Bestandteile nachgenehmigt werden: 1. Einbau einer Scheitholz-Heizungsanlage im genehmigten Gartengeräteraum 2. Rückbau des Aufenthaltsraums zum „privaten Lager“ mit 20,66 m² Nutzfläche im Dachraum 3. Errichtung einer Stahl-Außentreppe zur Erschliessung des „privaten Lager“ Die Außenabmessungen und Kubatur des Nebengebäudes bleiben durch die beantragte Maßnahmen unverändert. Planungsrechtliche Beurteilung Bebauungsplan: Froschweiheräcker-Erweiterung Rechtsgrundlage: § 30 BauGB Gemarkung: Aulendorf Eingangsdatum: 30.12.2020 Festsetzungen des Bebauungsplans Froschweiheräcker-Erweiterung <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Bebauungsplan</th> <th>vorhanden/ geplant</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Art der baulichen Nutzung</td> <td>Reines Wohngebiet WR § 3 BauNVO</td> <td>Reines Wohngebiet</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>max. Geschoßfläche</td> <td>950 m²</td> <td>unverändert</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>max. Grundfläche</td> <td>213 m²</td> <td>unverändert</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Zahl der Vollgeschosse</td> <td>I</td> <td>I</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Dachform:</td> <td>Giebeldächer</td> <td>Giebeldach</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Dachneigung:</td> <td>28°</td> <td>39,8°</td> <td>Befreiung AUT vom 24.05.2000</td> </tr> <tr> <td>Dachdeckung:</td> <td>dunkel engobierte Tonziegel oder</td> <td>Biberschwanz rotbraun</td> <td>✓</td> </tr> </tbody> </table>					Bebauungsplan	vorhanden/ geplant		Art der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet WR § 3 BauNVO	Reines Wohngebiet	✓	max. Geschoßfläche	950 m²	unverändert	✓	max. Grundfläche	213 m²	unverändert	✓	Zahl der Vollgeschosse	I	I	✓	Dachform:	Giebeldächer	Giebeldach	✓	Dachneigung:	28°	39,8°	Befreiung AUT vom 24.05.2000	Dachdeckung:	dunkel engobierte Tonziegel oder	Biberschwanz rotbraun	✓
	Bebauungsplan	vorhanden/ geplant																																	
Art der baulichen Nutzung	Reines Wohngebiet WR § 3 BauNVO	Reines Wohngebiet	✓																																
max. Geschoßfläche	950 m²	unverändert	✓																																
max. Grundfläche	213 m²	unverändert	✓																																
Zahl der Vollgeschosse	I	I	✓																																
Dachform:	Giebeldächer	Giebeldach	✓																																
Dachneigung:	28°	39,8°	Befreiung AUT vom 24.05.2000																																
Dachdeckung:	dunkel engobierte Tonziegel oder	Biberschwanz rotbraun	✓																																

	braun-rot-gefärbte Zementdachsteine		
Dachaufbauten:	sind nicht erlaubt	Keine Dachaufbauten	✓

Scheitholz-Heizungsanlage

Grundsätzlich ist nach § 23 der BauNVO die nicht überbaubare Grundstücksfläche von Gebäuden und Gebäudeteilen freizuhalten. Der dauerhafte Aufenthalt von Personen ist somit eindeutig der Hauptnutzung Wohnen und dem Wohnhaus zugeordnet. Die Baugenehmigung vom 23.06.2000 wurde unter der Befreiung „Errichtung eines Nebengebäudes in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche“ erteilt. Dem Nebengebäude sind mit der Baugenehmigung die Nutzungen „Brennholzlager, Gartengeräte und Gartenlaube“ zugeordnet. Eine Wohnnutzung ist somit ausgeschlossen.

Gemäß den vorliegenden Planunterlagen soll mit der beantragten Scheitholz-Heizungsanlage Versorgungsleitungen das Wohnhaus geheizt werden. Gleichzeitig wird eine Heizmöglichkeit für das Nebengebäude geschaffen. Dies ermöglicht einen dauerhaften Aufenthalt von Personen im Nebengebäude. Nach Rückmeldung durch die Baurechtsbehörde ist durch eine Wohnnutzung in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, ein Grundzug der Bauleitplanung berührt.

Für den Einbau der beantragten Heizungsanlage in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich. Die erforderliche Befreiung, kann nur erteilt werden, wenn mit dem Einbau der Heizanlage eine Wohnnutzung im Nebengebäude ausgeschlossen ist, und kein Grundzug der Planung berührt wird.

Privater Lagerraum

Die Baugenehmigung vom 23.06.2000 für „Neubau eines Brennholzlager, Gartengeräte und Gartenlaube“ beinhaltet einen nicht ausgebauten Dachraum. Mit dem vorliegenden Antrag soll ein Rückbau zum „privaten Lager“ der über die geplante Stahl-Außentreppe erschlossen wird, legalisiert werden.

Der Dachraum hat vom Dachboden bis zum Firstbalken eine Höhe von ca. 2,0 m. Die Dachneigung ist 40°. Ein Kniestock ist nicht vorhanden. Gemäß § 34 Absatz 1 Satz 1 LBO Baden-Württemberg muss die lichte Höhe von Aufenthaltsräumen in Dachräumen mindestens 2,2 m betragen. Dieses Kriterium welches eine Voraussetzung für eine Wohnnutzung, ist wird vom Dachraum nicht erfüllt. Das private Lager ist hinsichtlich der Nutzung ist nicht näher definiert. Es gilt der gleiche Grundsatz wie bei der Heizanlage eine Wohnnutzung des Dachraums muss ausgeschlossen sein, da ansonsten ein Grundzug der Planung berührt wird.

Außentreppe

Die geplante Außentreppe dient der Erschliessung des „privaten Lagers“ im Dachraum und ist somit dem Nebengebäude zugeordnet.

Ergebnis

Eine Wohnnutzung im Nebengebäude verstößt gegen alle Grundsätze der Bauleitplanung und des Bauordnungsrechts. Hierfür wäre eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Mit der Realisierung einer Wohnnutzung in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wäre zudem ein sogenannter Präzedenzfall geschaffen.

Der Ausschluss einer Wohnnutzung ist durch eine entsprechende Auflage in der Baugenehmigung sicher zu stellen. Die Baurechtsbehörde wird im Falle der Zustimmung durch die Gemeinde eine entsprechende Auflage in der Baugenehmigung formulieren.

Beschlussantrag:

Beratung und Entscheidung

Anlagen: Lageplan, Bauantrag, Antrag auf Befreiung, Baubeschreibung, Schnitt, Ansichten

Beschlussauszüge für

☐ Bürgermeister
☐ Kämmerei

☐ Hauptamt
☒ Bauamt

☐ Ortschaft

Aulendorf, den 19.01.2021