

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/653/2021/1																													
Sitzung am	Gremium	Status	Zuständigkeit																												
27.01.2021	Ausschuss für Umwelt und Technik	Ö	Entscheidung																												
02.02.2021	Ortschaftsrat Tannhausen	Ö	Entscheidung																												
<p><b>TOP: 4.2 Umnutzung Nebengebäude in Heizung, Holzlege und privatem Lager Tannhausen, Ankenmoosstraße 11, Flst. Nr. 150/42 Antrag auf Befreiung</b></p>																															
<p><b>Ausgangssituation:</b> 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 Tannhausen.</p> <p>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.</p> <p>Am 13.10.2020 sind vom Baurechtsamt Unterlagen und Stellungnahmen zum nicht genehmigten Dachausbau und Einbau einer Brennholzheizung beim Antragssteller angefordert worden.</p> <p>Mit dem vorliegenden Bauantrag sollen folgende Bestandteile nachgenehmigt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Einbau einer Scheitholz-Heizungsanlage im genehmigten Gartengeräteraum</li> <li>2. Rückbau des Aufenthaltsraums zum „privaten Lager“ mit 20,66 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Dachraum</li> <li>3. Errichtung einer Stahl-Außentreppe zur Erschließung des „privaten Lagers“</li> </ol> <p>Die Außenabmessungen und Kubatur des Nebengebäudes bleiben durch die beantragten Maßnahmen unverändert.</p> <p><b>Planungsrechtliche Beurteilung</b>            Bebauungsplan: Froschweiheräcker-Erweiterung            Rechtsgrundlage: § 30 BauGB            Gemarkung: Aulendorf            Eingangsdatum: 30.12.2020</p> <p><b>Festsetzungen des Bebauungsplans Froschweiheräcker-Erweiterung</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Bebauungsplan</th> <th>vorhanden/ geplant</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Art der baulichen Nutzung</b></td> <td>Reines Wohngebiet WR § 3 BauNVO</td> <td>Reines Wohngebiet</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td><b>max. Geschoßfläche</b></td> <td>950 m<sup>2</sup></td> <td>unverändert</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td><b>max. Grundfläche</b></td> <td>213 m<sup>2</sup></td> <td>unverändert</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td><b>Zahl der Vollgeschosse</b></td> <td>I</td> <td>I</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td><b>Dachform:</b></td> <td>Giebeldächer</td> <td>Giebeldach</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td><b>Dachneigung:</b></td> <td>28°</td> <td>39,8°</td> <td>Befreiung AUT vom 24.05.2000</td> </tr> </tbody> </table>					Bebauungsplan	vorhanden/ geplant		<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Reines Wohngebiet WR § 3 BauNVO	Reines Wohngebiet	✓	<b>max. Geschoßfläche</b>	950 m <sup>2</sup>	unverändert	✓	<b>max. Grundfläche</b>	213 m <sup>2</sup>	unverändert	✓	<b>Zahl der Vollgeschosse</b>	I	I	✓	<b>Dachform:</b>	Giebeldächer	Giebeldach	✓	<b>Dachneigung:</b>	28°	39,8°	Befreiung AUT vom 24.05.2000
	Bebauungsplan	vorhanden/ geplant																													
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	Reines Wohngebiet WR § 3 BauNVO	Reines Wohngebiet	✓																												
<b>max. Geschoßfläche</b>	950 m <sup>2</sup>	unverändert	✓																												
<b>max. Grundfläche</b>	213 m <sup>2</sup>	unverändert	✓																												
<b>Zahl der Vollgeschosse</b>	I	I	✓																												
<b>Dachform:</b>	Giebeldächer	Giebeldach	✓																												
<b>Dachneigung:</b>	28°	39,8°	Befreiung AUT vom 24.05.2000																												

<b>Dachdeckung:</b>	dunkel engobierte Tonziegel oder braun-rot-gefärbte Zementdachsteine	Biberschwanz rotbraun	✓
<b>Dachaufbauten:</b>	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 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

Hauptamt

Kämmerei

Bauamt

Ortschaft

Aulendorf, den 21.01.2021