



# STADT AULENDORF

<b>Stadtbauamt</b>		<b>Vorlagen-Nr. 40/086/2021</b>	
Sitzung am 30.06.2021	Gremium Ausschuss für Umwelt und Technik	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<p><b>TOP: 2.12 Nutzungsänderung bestehende vormalige Wäscherei zu Wohnnutzung Aulendorf, Hillstraße 9, Flst. Nr. 924 Antrag auf Befreiung</b></p>			
<p><b>Ausgangssituation:</b> Die Bauherrschaft beantragt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Nutzungsänderung der bestehenden vormaligen Wäscherei zu Wohnnutzung auf dem Grundstück Flst. Nr. 924, Hillstraße 9 in Aulendorf.</p> <p>Die Bebauung auf dem genannten Flurstück besteht aus dem 8,65 m x 10,45 m großem Wohnhaus und einem kleineren 8,20 m x 4,00 m großen eingeschossigen Wäschereigebäude und einem überdachten Stellplatz. Wohnhaus und Wäschereigebäude sind durch eine Überdachung verbunden.</p> <p>Die Baurechtsbehörde hat festgestellt, dass das Nebengebäude (Wäscherei) als Wohnraum umgenutzt worden ist. Die Nutzung des Wäschereigebäudes wurde von der Baurechtsbehörde untersagt.</p> <p>Mit dem vorliegenden Antrag sollen folgende Maßnahmen nachgenehmigt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Umnutzung Wäschereigebäude in Wohnnutzung</li> <li>2. Einbau von Bad, Küche, Essbereich und Wohnzimmer im Erdgeschoss</li> <li>3. Schonsteinsanierung in Abstimmung mit Sachverständigem</li> </ol> <p>Das Kellergeschoss, Dachgeschoss und die Fassade des Nebengebäudes bleiben unverändert.</p> <p><b>Planungsrechtliche Beurteilung</b>            Bebauungsplan: unbeplanter Innenbereich            Rechtsgrundlage: § 34 BauGB            Gemarkung: Aulendorf            Eingangsdatum: 15.06.2021</p> <p>Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt gemäß § 34 BauGB.</p> <p>Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p><b>Art der baulichen Nutzung</b>            Die nähere Umgebung ist durch Wohnbebauung geprägt. In der Saulgauer Straße befindet sich eine stillgelegte Tankstelle mit Kfz-Handel und ein ehemaliges Ökonomiegebäude. Der Bereich kann als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO eingestuft werden. Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.</p> <p><b>Maß der baulichen Nutzung</b>            Durch die beantragte Maßnahme bleibt die überbaute Grundstücksfläche und Kubatur der</p>			

Gebäude unverändert. Das Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig.

**Abstandsflächen und Brandschutz**

Mit der beantragten Nutzungsänderung sollen Aufenthaltsräume im Bereich der Grenze zum Nachbargrundstück Flst. Nr. 925/3 geschaffen werden. Damit werden nachbarschützende Vorschriften berührt. Gemäß § 5 LBO Baden-Württemberg müssen vor den Außenwänden von baulichen Anlagen Abstandsflächen liegen, die von oberirdischen baulichen Anlagen freizuhalten sind. Diese Vorschrift beruht vor allem auf brandschutzrechtlichen Grundsätzen. Für die Unterschreitung der Mindestabstandsflächen ist dem Vorhaben ein Antrag auf Abweichung, Ausnahme, Befreiungen gem. § 56 LBO BW beigelegt.

Nach den vorliegenden Unterlagen erfüllt die Außenwand zur Grenze einen Feuerwiderstandsklasse von F 90. Die Einhaltung der Abstandsflächen sowie die brandschutzrechtlichen Bestimmungen werden von der Baurechtsbehörde geprüft.

**Stellplätze**

Mit dem Vorhaben wird im Bestand ein Stellplatz nachgewiesen. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze wird von der Baurechtsbehörde geprüft.

**Beschlussantrag:**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik erteilt dem Vorhaben sein Einvernehmen.

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

**Beschlussauszüge für**

- Bürgermeister     Hauptamt  
 Kämmerei         Bauamt         Ortschaft

Aulendorf, den 22.06.2021