

Öffentliche Gemeinderatssitzung	am 21.07.2020
Beratungsvorlage Aktenzeichen: 632.6	Beschlussvorlage-Nr. GR-2020-075
Nutzungsänderung der OG-Wohnung (1. OG) in eine Ferienwohnung und nachträgliche Genehmigung der DG-Wohnung, Hebelstraße 1, Flurst.Nr. 5841	Sachbearbeiter: Herr Schwarz

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Unterfeld II“. In diesem Bebauungsplan ist in § 1 der schriftlichen Festsetzungen geregelt, dass die Festsetzung von Art und Begrenzung der Baugebiete durch Eintragung im Bebauungsplan erfolgt. Das Baugrundstück liegt in dem Bereich, der als „allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen ist. Es gilt die BauNVO in der Neufassung vom 26.11.1968. In § 4 BauNVO wird ausgeführt, dass „allgemeine Wohngebiete“ vorwiegend dem Wohnen dienen.

In § 2 der schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist geregelt, soweit Ausnahmen in den §§ 3 und 4 BauNVO vorgesehen sind, sind diese Bestandteil des Bebauungsplanes, sofern die Eigenart der Baugebiete im Allgemeinen gewahrt bleibt. Nach § 4 Abs. 3 Ziffer 1 und 2 BauNVO können ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Diese Ausnahmeregelung bedeutet, dass die Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen innerhalb des Baugebiets weder nach ihrer Größe noch nach ihrer Anzahl eine dominierende Stellung einnehmen dürfen. Der Ausnahmecharakter dieser Nutzungen muss gewahrt bleiben. Die Baurechtsbehörde prüft hier im Einzelfall, ob die Errichtung des Gewerbes noch den Ausnahmecharakter im entsprechenden Bebauungsplangebiet erfüllt. Dies hängt von der Anzahl der bereits im jeweiligen Bebauungsplangebiet vorhandenen Beherbergungsbetriebe bzw. Ferienwohnungen ab.

Dieser Beratungsvorlage ist ein Plan beigelegt, auf dem die bereits vorhandenen Beherbergungsbetriebe in diesem Baugebiet gekennzeichnet sind.

Die Bauherrin hatte bereits im Frühjahr 2018 einen Bauantrag mit Nutzungsänderung der Wohnungen im OG und DG in Ferienwohnungen gestellt.

Die Verwaltung hat mit der Antragstellerin damals gesprochen und angedeutet, dass man sich zwei Ferienwohnungen in diesem Gebiet aufgrund der Anzahl von Ferienwohnungen im unmittelbaren Nachbarbereich nicht wünsche. Die Antragstellerin zeigte sich verständnisvoll, legte allerdings ihre Argumente für den Bauantrag aus-

fürlich und nachvollziehbar dar. Sie hat angeboten, den Bauantrag abzuändern und nur noch eine Ferienwohnung im Obergeschoss zu beantragen.
Bis zur Beratung im Gemeinderat am 08. Mai 2018 lag allerdings kein geänderter Bauantrag vor, so dass das Einvernehmen vom Gemeinderat versagt wurde.

Im Wohnhaus Hebelstraße 1 befinden sich 3 Wohnungen.
Die EG-Wohnung wurde schon immer zur dauerhaften Vermietung verwendet.
Die Wohnung im 1. OG soll nun durch Nutzungsänderung in eine Ferienwohnung umgewandelt werden.
Das DG wurde laut Bauherrin bereits vor vielen Jahren zu einer Wohnung ausgebaut, wofür nun nachträglich die Genehmigung beantragt wird.
Auf dem Grundstück befinden sich 5 KFZ-Stellplätze und 1 Garage, zusätzlich soll ein Fahrradunterstand neu gebaut werden.

Die Frist zur Nachbarbeteiligung läuft noch, bisher sind keine Einwendungen eingegangen.

Die Bauherrin hat nun, wie damals zugesagt, die Nutzungsänderung in Ferienwohnung auf eine Wohnung im 1. OG reduziert. Aus Sicht der Verwaltung ist damit noch der Ausnahmecharakter im Bebauungsplangebiet „Unterfeld II“ gewahrt.
Die Verwaltung schlägt deshalb vor, das Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben zu erteilen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

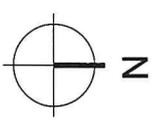
Anlagen:

1. Lageplan Bauantrag
2. Ansichten, Grundriss und Schnitte
3. Lageplan zur Anzahl der Beherbergungsbetriebe im Gebiet

Beratungsergebnis:

<input type="checkbox"/> Einstimmig			
<input type="checkbox"/> Mehrheitlich	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen

Halage 1



BAUANTRAG

Projekt: Nutzungsänderung der Obergeschosswohnung in eine Ferienwohnung und Ausbau des Dachgeschosses zu einer Ferienwohnung

Hebelstraße 1
77975 Ringsheim

Bauherr: Sonja Vogt
Am Hörchersberg 22
79117 Freiburg

Plan: Lageplan
Bauherr: Erbauungsverfasser

Datum: 14.03.2018
Maßstab: 1 : 500

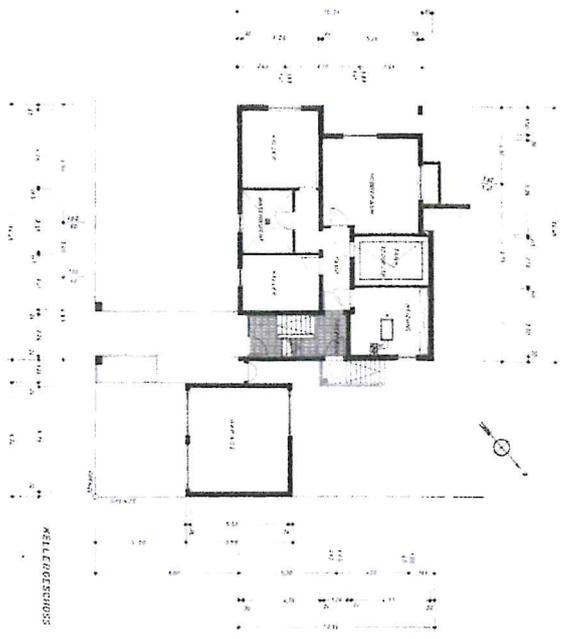
ARCHI
TEKTUR
ARCHITEKTUR

Projektnummer: **P02**
Praxisnummer: **BE-02**

Paul Reuter & Partner
Eberhard-Klasse 20, D-77551 Germann
Tel. 0762 4420500 | Fax 0762 4420500
www.reuter.de

Handwritten signature

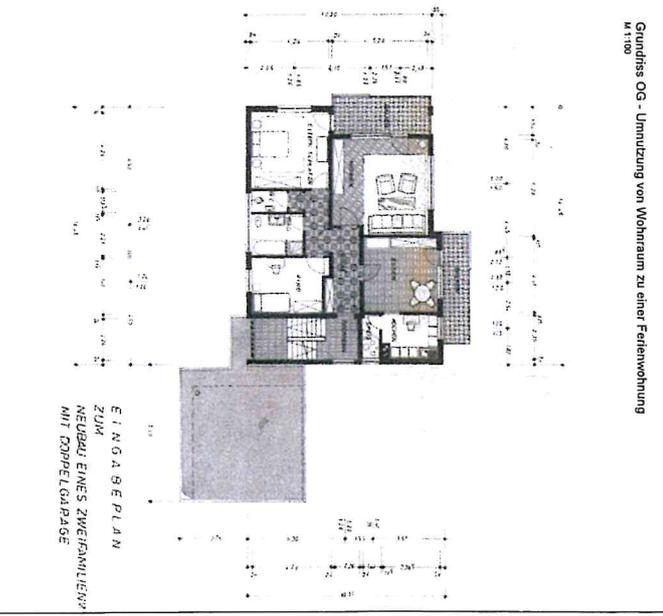
Grundriss KG
M 1:100



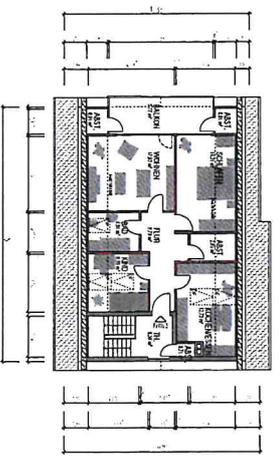
Grundriss EG
M 1:100



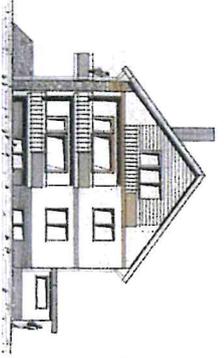
Grundriss OG - Umsetzung von Wohnraum zu einer Ferienwohnung
M 1:100



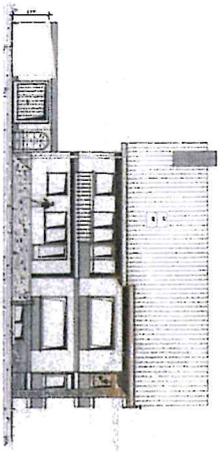
Grundriss DG
M 1:100



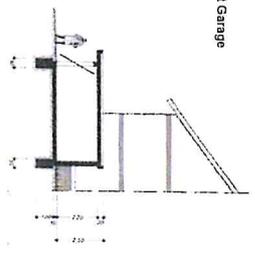
Ansicht Süd
M 1:100



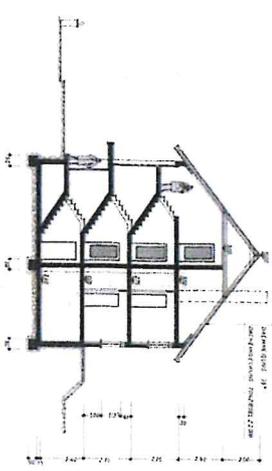
Ansicht West
M 1:100



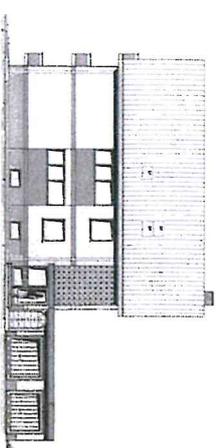
Schnitt Garage
M 1:100



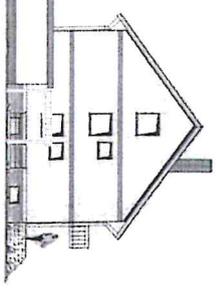
Schnitt
M 1:100



Ansicht Ost
M 1:100



Ansicht Nord
M 1:100



Legende

- Beton
- Mauerwerk
- Holz
- Metall
- Glas
- Bodenbelag
- Dachdeckung
- Dämmung
- Treppen
- Geländer
- Fensterrahmen
- Türschwelle

BAUANTRAG

Nutzungsänderung der Obergeschosswohnung in eine Ferienwohnung für Ausbau des Dachgeschosses zu einer Terrasse.

Sepp Vogl
M 1:100

Grundriss, Ansichten, Schnitt

ARCHITEKTUR
ARCHITECTURE
P02
06-01
06/2017

