

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

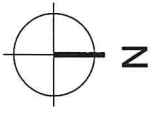
Keine.

**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



# 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:** Erbauerverbände

**Datum:** 14.03.2018  
**Maßstab:** 1 : 500

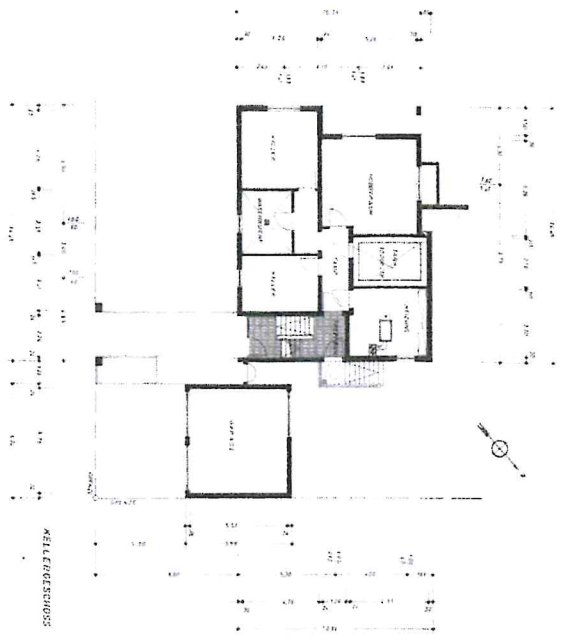
**ARCHI**  
TEKTUR  
ARCHITEKTUR

Projektnummer: P02  
Praxisnummer: BE-02

RAUFBAUVERBÄNDE  
Ruf Rufbauverände AG  
Eckstr. 10, 77551 Gengenau  
Tel. 07822 4420000 | Fax 07822 4420090  
www.raufbauverae.de

*Handwritten signature*

Grundriss KG  
M 1:100



Grundriss EG  
M 1:100

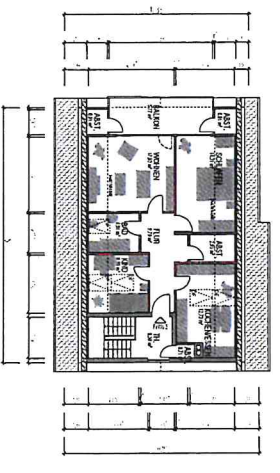


Grundriss OG - Umnutzung von Wohnraum zu einer Ferienwohnung  
M 1:100

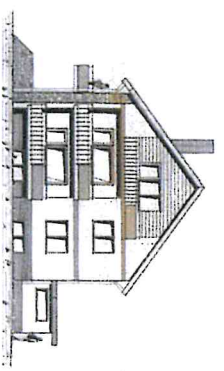


EINGANGSPLAN  
ZUM  
NEUBAU EINES ZWEIFAMILIENHAUS  
MIT DOPPELBOGENPÄSSE

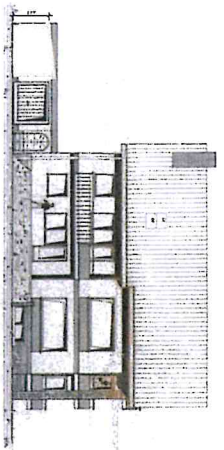
Grundriss DG  
M 1:100



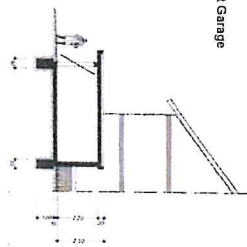
Ansicht Süd  
M 1:100



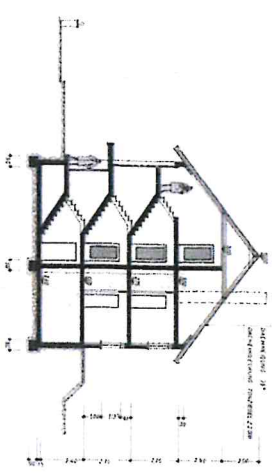
Ansicht West  
M 1:100



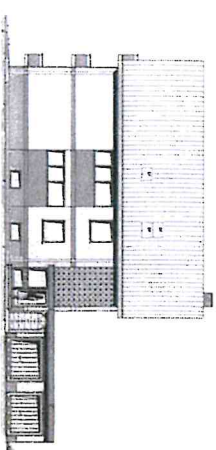
Schnitt Garage  
M 1:100



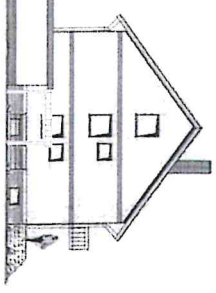
Schnitt  
M 1:100



Ansicht Ost  
M 1:100



Ansicht Nord  
M 1:100



**BAUANTRAG**

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

Siege Vogt  
Architekt

Grundriss, Ansichten, Schnitt

ARCHI  
TEKTUR  
P02  
06-01  
04.04.2018

