

**Flurstück 5481/2, Nordstraße 14;**  
**Bauvoranfrage: Erweiterung eines Dachgeschosses für Wohn- und Büroräume**

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Kelteräcker III“. Es wird gegen die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen verstoßen.

Im Rahmen des beantragten Bauvorbescheids wird um Stellungnahme zu folgenden Punkten gebeten:

1. Ist die Dachgeschossenerweiterung wie in den Plänen dargestellt hinsichtlich des Umfangs zulässig? Aus Sicht des Unterzeichners fügt sich die Planung städtebaulich ein. Die zulässige Gebäudehöhe wird eingehalten.
2. Ist der Umfang der Wohnraumerweiterung zulässig?
3. Ist die Verlagerung des bestehenden Büros in die Dachgeschossenerweiterung incl. dem separaten Zugang zulässig?

Zu 1.: Die Dachgeschossenerweiterung ist laut den Festsetzungen des Bebauungsplans „Kelteräcker III“ grundsätzlich möglich.

Das Einfügen in die städtebauliche Planung ist aufgrund des vorhandenen qualifizierten Bebauungsplans nicht zu prüfen. Die zulässige Gebäudehöhe wird nicht überschritten.

Zu 2.: Im Gewerbegebiet sind Wohnungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für Betriebsinhaber/-leiter nur als Ausnahme zulässig, wenn diese gegenüber dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Ein Teil der Lagerhalle ist vermietet und kann daher nicht der eigenen Gewerbefläche zugerechnet werden. Durch den geplanten DG-Ausbau überwiegt die Wohnfläche gegenüber der Gewerbefläche. Der Umfang der Wohnraumerweiterung ist daher nicht zulässig. Eine Prüfung der tatsächlichen Gewerbeflächenverhältnisse erfolgt derzeit durch das Landratsamt.

Zu 3.: Die Verlagerung des bestehenden Büros ins Dachgeschoss incl. separatem Zugang ist grundsätzlich zulässig. Die geplante Erweiterung des Dachgeschosses ist allerdings aufgrund des Verstoßes gegen die festgesetzte Art der baulichen Nutzung nicht zulässig.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 i.V.m. § 31 BauGB wird unter der Voraussetzung erteilt, dass die Prüfung der Unteren Baurechtsbehörde eine untergeordnete Wohnfläche ergibt.

Anlage/n:

1. Lageplan, Ansicht, Schnitt

Sachbearbeitung	Kellert, Sina	08.02.2024
geprüft/freigegeben	Keller, Sandra	13.02.2024