

**Gemeinde Eisingen**

Sachbearbeiter	Gräßle
Datum	08.05.2023

## **SITZUNGSVORLAGE NR. 05/2023 – 9Ö NR. 5**

<b>Gremium</b>	<b>zur</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Ergebnis</b>
Gemeinderat	Beratung und Beschlussfassung	17.05.2023	öffentlich	

Betreff:

**TOP 9Ö Nr. 9.5**

**Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung einer Schreinerei in Wohnraum, Sennigstr. 17, Flst. Nr. 5194**

**- Beratung und Beschlussfassung -**

### **Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung schlägt vor, der Nutzungsänderung von Gewerbe in Wohnraum, der Dachanhebung, der Errichtung von 3 Dachgauben und dem Balkonanbau, auf dem Grundstück Flst. Nr. 5194, zuzustimmen.

### **Begründung:**

Das Flst. Nr. 5194 befindet sich in der Sennigstraße, innerhalb des einfachen Bebauungsplans „Unter dem Sennigweg“.

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein Wohnhaus mit einer angrenzenden Schreinerei. Die Schreinerei soll in 2 Wohnungen umgenutzt werden. Hierbei soll das Dach der Schreinerei auf eine Dachneigung von 45 Grad angehoben werden. Auf der Nordseite sollen insgesamt 3 Dachgauben mit einer Breite von ca. 1,30 m entstehen. Auf dem Erdgeschoss der Schreinerei sollen 2 Stellplätze errichtet werden. Auf dem Grundstück befindet sich bereits eine Doppelgarage.

Bei einer Bauanfrage werden lediglich die spezifisch gestellten Einzelfragen geprüft. Ein Großteil der Fragen bezieht sich hierbei auf das Bauordnungsrecht, dass von der Baurechtsbehörde beim Landratsamt Enzkreis geprüft werden muss. Bauplanungsrechtlich kann die Gemeinde zu folgenden Einzelfragen eine Stellungnahme abgeben:

- 1) Ist eine Umnutzung der Schreinerei zu Wohnraum zulässig?
- 2) Ist das Anheben des niedrigen Satteldaches der Schreinerei von 25 Grad auf maximal 45 Grad zulässig? Die Traufhöhen sollen bestehen bleiben. Das Hauptdach wird belassen.
- 3) Sind Gauben im Hauptdach nach Norden (Sennigstraße) zulässig?
- 4) Muss für den Balkonanbau nach Süden im UG und EG etwas beachtet werden?

Seitens der Verwaltung bestehen gegen die Nutzungsänderung von Gewerbe in Wohnraum keine Bedenken. Die geplante Dacherhöhung fügt sich in den Bestand des Wohnhauses ein. Die Dachgaubenlänge beträgt insgesamt ca. 4,00 m, bei einer Dachlänge von 11,30 m. Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich der kommunalen Dachgaubensatzung, welche in ähnlich gelagerten Fällen als Maßstab herangezogen wurde. Hierbei wäre eine maximale Dachgaubenlänge von 5,65 m (Hälfte der Dachlänge) möglich. Der Balkonanbau ist genehmigungspflichtig. Eine Beurteilung hinsichtlich der Grenzbebauung des Balkons muss durch die Baurechtsbehörde erfolgen.

Die Verwaltung empfiehlt der Bauvoranfrage zuzustimmen.