

Vorlage an den TECHNISCHEN Ausschuss –

TOP 1

zur Sitzung am: 16.11.2021

geplant ist: Nachträgliche Legalisierung der Dachgeschosswohnung nach Hauskauf
 auf dem Flurst. Nr.: 446/5
 der Gemarkung: Gutach

im Geltungsbereich des § 30 BauGB – Bebauungsplan Gutshof II; rechtsverbindlich seit 17.10.2007

Prüfung des Bauantrages

Allgemeines	ja	nein
Ablauf Angrenzeranhörung		
Einwände von Angrenzern		
Baulast <i>notwendig</i>		
Bebauungsplan (§ 30 BauGB)	X	
Innenbereich (§ 34 BauGB)		X
Außenbereich (§ 35 BauGB)		X
Erschließung gesichert	X	
Abwasseranschluss	X	
Wasseranschluss	X	
Altlastenverdachtsfläche		X
§ 29 Abs. 3 NatSchG		X
HQ 100		X

Festsetzungen des Bebauungsplans

wurden eingehalten	ja	nein	zulässig	tatsächlich
Baulinie/Baugrenze				
Grenzabstand				
Geschossflächenzahl				
Grundflächenzahl				
Sockelhöhe				
Traufhöhe				
Firsthöhe				
Kniestock				
Dachneigung				
Dachaufbauten				
Garagen-Standort				
Garagen-Dachform				

PROJEKT:

Beantragt ist eine Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gutshof II“ gemäß § 56 Abs. 5 LBO sowie § 31 Abs. 2 BauGB zur nachträglichen Legalisierung der Dachgeschosswohnung nach Hauskauf.

Die Voreigentümer des Wohnhauses haben ohne Baugenehmigung bereits vor mehreren Jahren das Dachgeschoss zu einer weiteren Wohneinheit ausgebaut und vermietet. Für den Ausbau einer weiteren Wohnung im Dachgeschoss wäre ein Antrag auf Befreiung von den

Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gutshof II“ notwendig gewesen, da dieser lediglich zwei Wohneinheiten pro Gebäude vorsieht. Mit dem Ausbau des Dachgeschosses wurde eine Dritte Wohneinheit geschaffen, die den Festsetzungen des B-Plans widerspricht.

Diese Befreiung hätte seinerzeit nicht in Aussicht gestellt werden können.

Nach nun erfolgtem Eigentümerwechsel in gutem Glauben auf die Richtigkeit der Angaben bei Kaufvertragsschluss stellte sich zufällig im Nachhinein heraus, dass der Ausbau des Dachgeschosses zu einer weiteren Wohneinheit seitens der Baurechtsbehörde Waldkirch nicht genehmigt wurde – da nie beantragt – und zudem noch gemäß rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht zulässig wäre – es sei denn, der Technische Ausschuss erteilt eine Befreiung von dieser Festsetzung.

Die neuen Eigentümer sind der dringenden Empfehlung der Baurechtsbehörde und der Bauverwaltung der Gemeinde Gutach im Breisgau gefolgt und beantragen nun die notwendige Befreiung um eine nachträgliche Legalisierung der Wohneinheit zu erwirken.

Eine zusätzliche Befreiung von der erforderlichen Zahl der Kfz-Stellplätze ist nicht erforderlich. Im Lageplan sind für drei Wohnungen die rechnerisch notwendigen 5 Kfz-Stellplätze dargestellt und bei zwei Kfz-Stellplätzen je Wohnung ist auch ein „gefangener“ Stellplatz möglich, da man von einer Absprache innerhalb einer Familie/Wohngemeinschaft ausgeht.

Aus Sicht der Verwaltung würde ein Versagen der Befreiung zu einer nicht tragbaren Härte für die neuen Eigentümer führen, da diese den nicht legalen Ausbau des Dachgeschosses zu einer weiteren Wohneinheit nicht zu vertreten haben.

Die Verwaltung empfiehlt dem Technischen Ausschuss die hier beantragte Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans „Gutshof II“ zu genehmigen.
