

Stadt Schwaigern

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen AZ.: 632.61	TOP 1.2	Datum 20.03.2024	Nummer der Vorlage HA 17/2024
-------------------------------------	---------	---------------------	----------------------------------

Beratungsfolge	Sitzungstermine	Status	Zuständigkeit
Hauptausschuss	am 13.05.2024	öffentlich	Entscheidung

Betreff: Nutzungsänderung: Bühne zu Wohnraum, Waldweghöfe 8, Flst. Nr. 16477 auf der Gemarkung Schwaigern

Baugenehmigung ☐ Kenntnisgabe ☐ Bauvoranfrage ☒

Antrag auf Abweichung / Ausnahme / Befreiung ☐

Innenbereich Bebauungsplan:

Innenbereich Baulinienplan:

Innenbereich § 34 BauGB ☐ Außenbereich § 35 BauGB ☒

Stellplätze 2,0 / 1,5 x	„SOLL“	„IST“
Anzahl der Wohneinheiten	zul. <i>.I.</i> / gepl. 2	
Höhe über NN geprüft	zul. / gepl.	
Dachform/Dachneigung/Dachfarbe Wohngebäude	zul. <i>.I.</i> / gepl. PD: FH 7,3 m; TH 6,25 m (Variante 1)	
	zul. <i>.I.</i> / gepl. SD: FH 7,92 m; (Variante 2)	
Dachform/Dachneigung/Dachfarbe Garage/Carport	zul. / gepl.	
Fassadengestaltung	zul. / gepl.	
Zufahrt gesichert	ja ☒	nein ☐
Denkmalschutz	ja ☐	nein ☒
Sanierungsgebiet	ja ☐	nein ☒

Beschlussvorschlag:

Das städtische Einvernehmen zu der Bauvoranfrage einer Nutzungsänderung von Bühne zu Wohnraum, Waldweghöfe 8, Flst. Nr. 16477 auf der Gemarkung Schwaigern wird nach §§ 36, 35 BauGB erteilt.

Beratungsergebnis

Gremium					Sitzung am	TOP
Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	Laut Beschlussvorschlag	Abweichend. Beschluss (Rückseite)
☐	☐				☐	☐

Sachdarstellung:

Das Grundstück Waldweghöfe 8, Flst. Nr. 16477 auf der Gemarkung Schwaigern ist bebaut mit einem Wohnhaus, einer Garage sowie einem Wirtschaftsgebäude und liegt planungsrechtlich im Außenbereich. Hier wird unterschieden zwischen privilegierten (§ 35 Abs. 1), teilprivilegierten (§ 35 Abs. 4) und sonstigen (nicht privilegierten) Vorhaben, die im Einzelfall zugelassen werden können (§ 35 Abs. 2).

Mit der Bauvoranfrage wird eine Nutzungsänderung für den Ausbau der Bühne des Wohnhauses zu einer Wohnung beantragt. Die offenen Fragen sind von der Bauherrschaft in einem Fragenkatalog zusammengestellt, welcher der Vorlage beigelegt ist.

Durch den Ausbau des Dachgeschosses soll die jetzige Dachform (Satteldach) verändert werden. Das vom Bauherrn favorisierte Pulldach (Variante 1) würde eine Firsthöhe von 7,3 m erhalten. Ebenso ist bei dieser Ausführung noch ein Balkonanbau auf der Südseite des Obergeschosses geplant. Alternativ könnte der bestehende Kniestock erhöht werden und weiterhin ein Satteldach mit einem Einbau von vier Dachgauben und einer Firsthöhe von 7,92 m errichtet werden.

Ob eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB vorliegt prüft und entscheidet das Landratsamt Heilbronn.

Die favorisierte Variante 1 ist aus Sicht der Verwaltung die Vorzugsvariante. Beide Ausführungen sind städtebaulich vertretbar.

Das Gremium wird gebeten, dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.

Schwaigern, 20.03.2024

gez.
Sabine Rotermund
Bürgermeisterin

gez.
Christoph Hamberger
Bauamtsleiter

- | | |
|------------|-------------------------------|
| Anlage 1: | Anschreiben Bauherr |
| Anlage 2: | Fragekatalog Bauherr |
| Anlage 3: | Lageplan |
| Anlage 4: | Pulldach A-A Schnitt |
| Anlage 5: | Pulldach Ansicht Nord |
| Anlage 6: | Pulldach Ansicht Süd |
| Anlage 7: | Pulldach Ansicht West |
| Anlage 8: | Pulldach Ansicht Ost |
| Anlage 9: | Satteldach A-A Schnitt |
| Anlage 10: | Satteldach Perspektive Norden |
| Anlage 11: | Satteldach Perspektive Süden |
| Anlage 12: | Satteldach Perspektive Westen |
| Anlage 13: | Satteldach Perspektive Osten |

[REDACTED]

Landratsamt Heilbronn
Bauen und Umwelt

Schwaigern, 18.03.24

Antrag auf Bauvorbescheid

Sehr geehrte Damen und Herren,

Anbei sende ich Ihnen den Antrag auf Bauvorbescheid bezüglich der Umnutzung des Dachgeschosses meines landwirtschaftlichen Betriebsleiterwohnhauses im Außenbereich von Bühne zu Wohnraum. Das Haus soll weiterhin Teil der Hofstelle bleiben.

Beigefügt sind die Pläne des Betriebsleiterwohnhauses im Bestand sowie die Pläne der geplanten Umnutzung in:

1. der Ausbauvariante mit Pultdach (diese Variante wird favorisiert)
2. der Ausbauvariante mit Satteldach, Oberlichtern und Gauben

Die Ausbauvariante 1 mit Pultdach wird von mir bevorzugt und ich bitte Sie um Prüfung, inwieweit diese Variante für einen Bauantrag als genehmigungsfähig eingestuft werden kann. Dazu füge ich Ihnen ein Schreiben mit Fragenkatalog mit der Bitte um Beantwortung der dort aufgeführten Fragen bei.

Sollte die Variante des Pultdaches als nicht genehmigungsfähig eingestuft werden, dann bitte ich Sie in einem nächsten Schritt um die Prüfung der zweiten Ausbauvariant mit Satteldach, Oberlichtern und Gauben und um die Beantwortung der dazugehörigen Fragen aus dem Fragenkatalog.

Einen Nachweis zur Hofnachfolgeregelung mit meinem Sohn werde ich bei positiver Bewertung der Bauvoranfrage im Zuge des Antrages auf Baugenehmigung nachreichen, ebenso wie weitere benötigte Angaben und bautechnische Nachweise.

Bei Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

**Fragenkatalog zur Bauvoranfrage auf Umnutzung des
Dachgeschosses eines landwirtschaftlichen
Betriebsleiterwohnhauses**

Zu Variante 1 Pultdach (wird von der Bauherrschaft favorisiert)

1. Ist die Änderung der Dachform von Satteldach zu Pultdach genehmigungsfähig?
2. Ist die geplante Dachneigung des Pultdaches genehmigungsfähig?
3. Ist die Erhöhung der Firsthöhe des Pultdaches auf 7,30m zulässig?
4. Ist die geplante Traufhöhe von 4,85m zulässig?
5. Ist ein Balkonanbau auf der Südseite des Obergeschosses zulässig?
6. Ist die geplante Geschossfläche zulässig?
7. Ist die geplante Wohnnutzung des Dachgeschosses von | | zulässig?

**Zu Variante 2 Satteldach mit Oberlichtern (als Ausweichvariante, sofern Variante 1
nicht zulässig)**

1. Ist die Erhöhung des Firstes auf 7,92 m zulässig?
2. Ist die Erhöhung des Kniestockes zulässig?
3. Ist der Einbau der Dachgauben in der Dachfläche zulässig?
4. Ist die geplante Geschossfläche zulässig?
5. Ist die geplante Wohnnutzung des Dachgeschosses von zulässig?

22-WH8

PROJEKT:
Wohnraumerweiterung
Haus K.

BAUHERR:

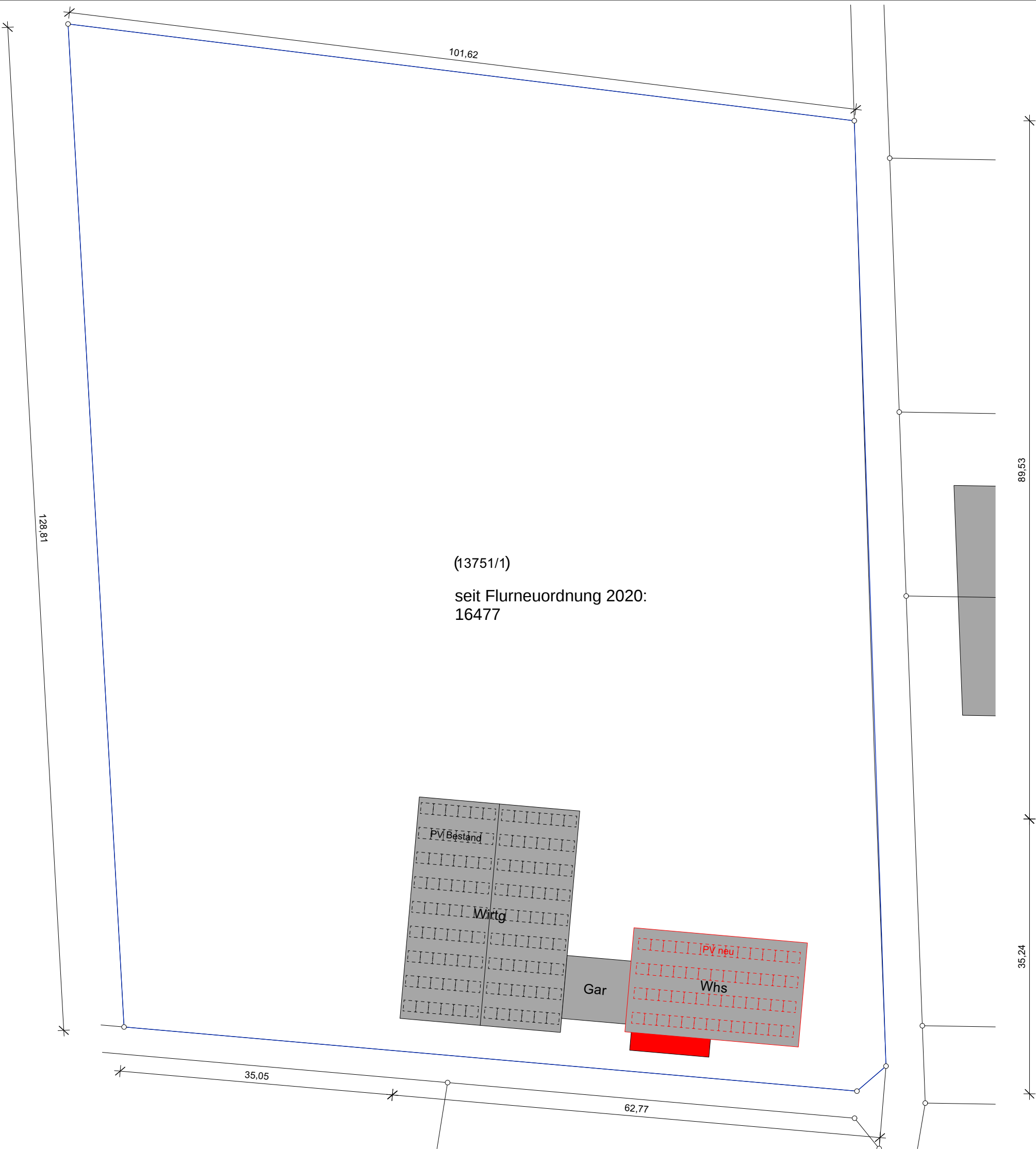
PLANUNG:
Bernd Karr
Kraichgaustraße 13
74193 Schwaigern
BKarr@gmx.de

PLANUNGSSTAND: Bestandsplanung
DATUM: 5.3.24

PLANINHALT:
MAßSTAB: 1:500

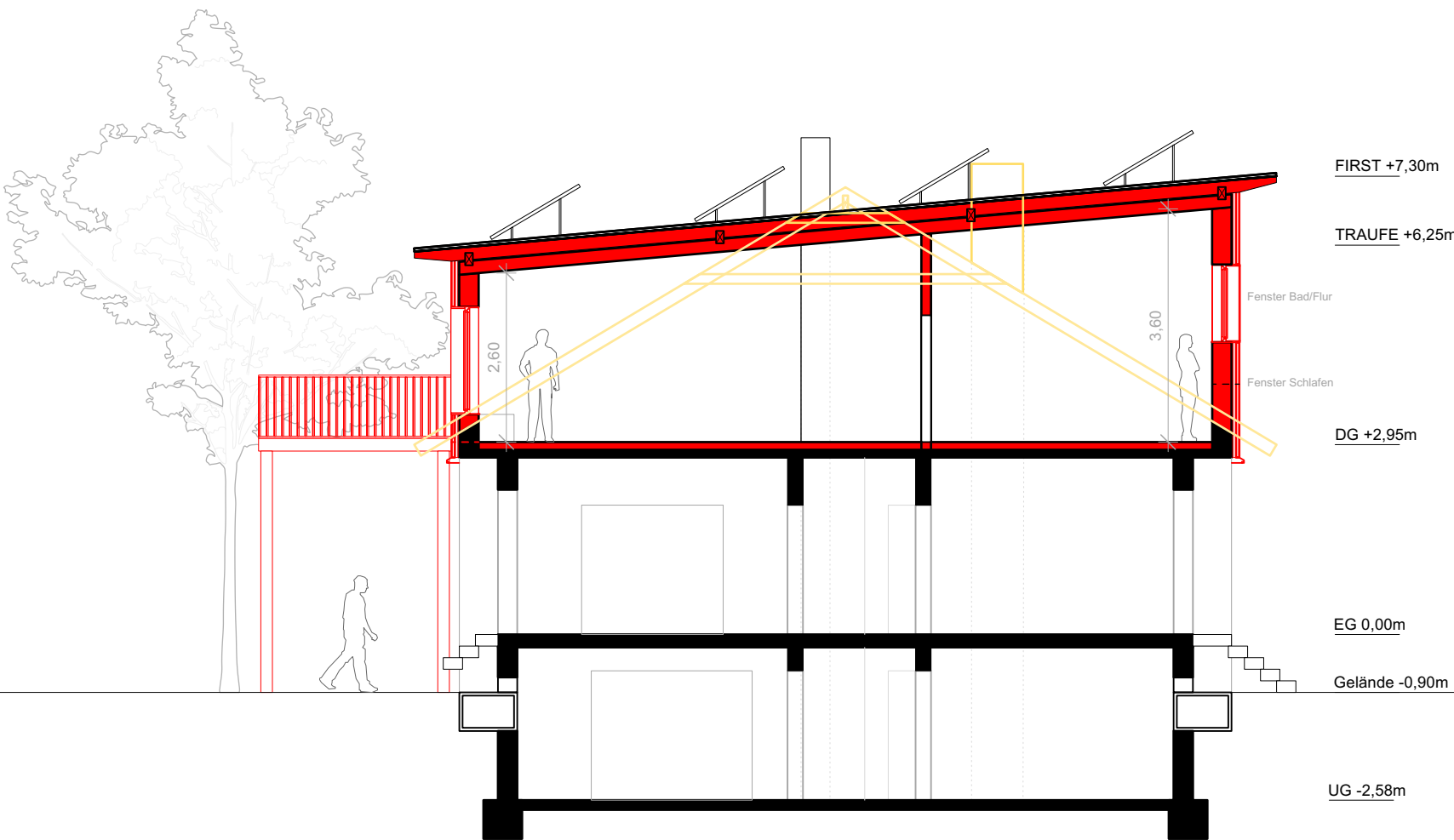
PLANCODE:

AR-01-010-00-LP-XX---



22-WH8

PROJEKT:
Wohnraumerweiterung
Haus K.



BAUHERR:

PLANUNG:

Bernd Karr
Kraichgaustraße 13
74193 Schwaigern
BKarr@gmx.de

PLANUNGSSTAND:
Vorplanung

DATUM:
5.3.24

PLANINHALT:

MAßSTAB:
1:100

SCHNITT A-A

PLANCODE:

-VORABZUG-
AR-02-200-00-SC-AA---V

22-WH8

PROJEKT:
Wohnraumerweiterung
Haus K.

BAUHERR:

PLANUNG:
Bernd Karr
Kraichgaustraße 13
74193 Schwaigern
BKarr@gmx.de

PLANUNGSSTAND:
Vorplanung

DATUM:
5.3.24

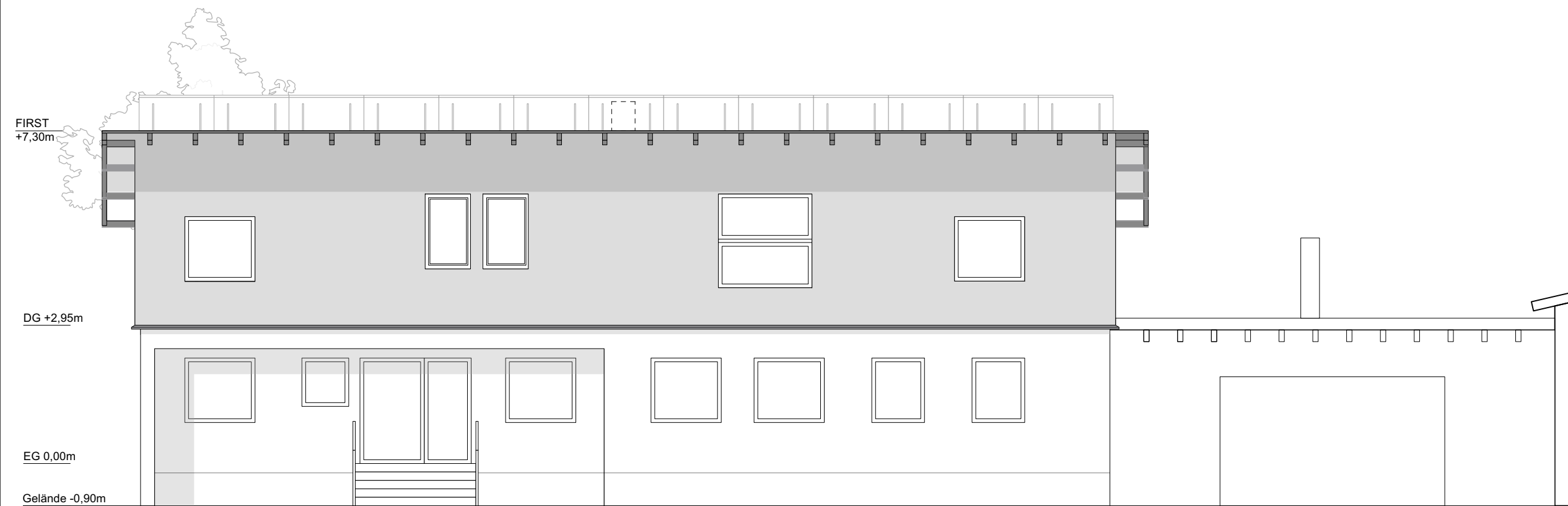
PLANINHALT:

MAßSTAB:
1:100

ANSICHT NORD

PLANCODE:

-VORABZUG-
AR-02-300-00-AN-NN---V



22-WH8

PROJEKT:
Wohnraumerweiterung
Haus K.

BAUHERR:

PLANUNG:
Bernd Karr
Kraichgaustraße 13
74193 Schwaigern
BKarr@gmx.de

PLANUNGSSTAND:
Vorplanung

DATUM:
5.3.24

PLANINHALT:

MAßSTAB:
1:100

ANSICHT SÜD

PLANCODE:

-VORABZUG-
AR-02-310-00-AN-SS---V

22-WH8

PROJEKT:
Wohnraumerweiterung
Haus K.

BAUHERR:

PLANUNG:
Bernd Karr
Kraichgaustraße 13
74193 Schwaigern
BKarr@gmx.de

PLANUNGSSTAND: Vorplanung
DATUM: 5.3.24

PLANINHALT: MAßSTAB: 1:100

ANSICHT WEST

PLANCODE:
-VORABZUG-
AR-02-315-00-AN-WW---V

FIRST +7,30m

TRAUFE +6,25m

DG +2,95m

EG 0,00m

Gelände
-0,90m

Unterschrift

22-WH8

PROJEKT:
Wohnraumerweiterung
Haus K.

BAUHERR:

PLANUNG:
Bernd Karr
Kraichgaustraße 13
74193 Schwaigern
BKarr@gmx.de

PLANUNGSSTAND:
Vorplanung

DATUM:
5.3.24

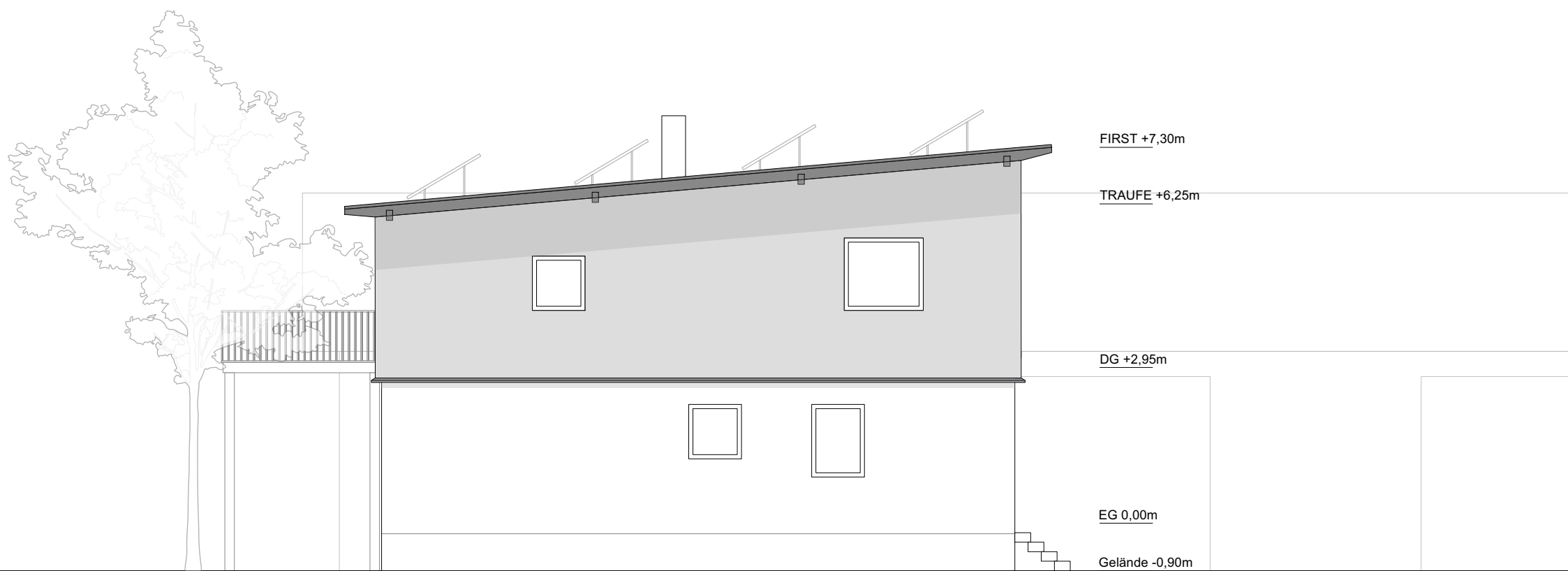
PLANINHALT:

MAßSTAB:
1:100

ANSICHT OST

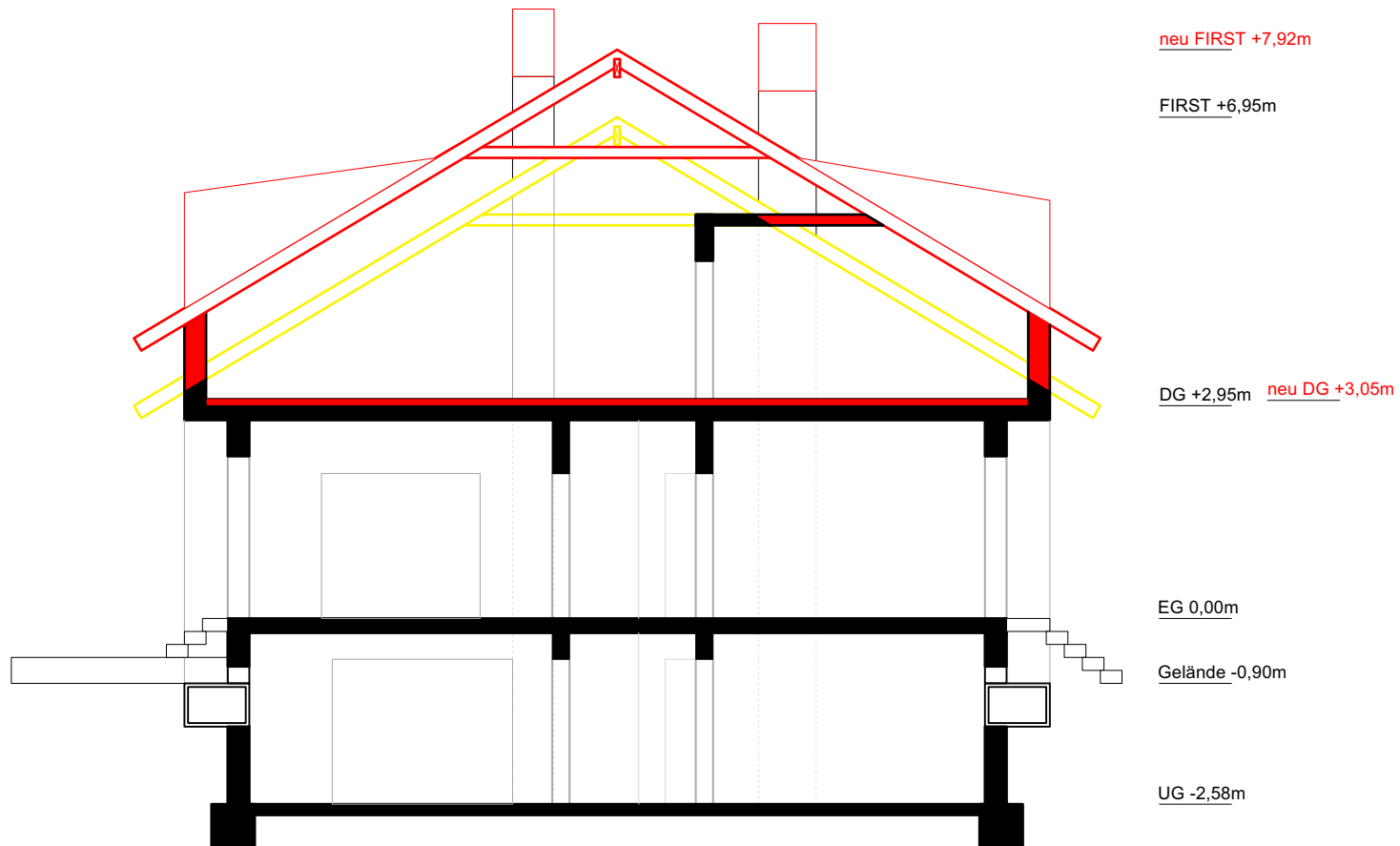
PLANCODE:

-VORABZUG-
AR-02-305-00-AN-OO---V

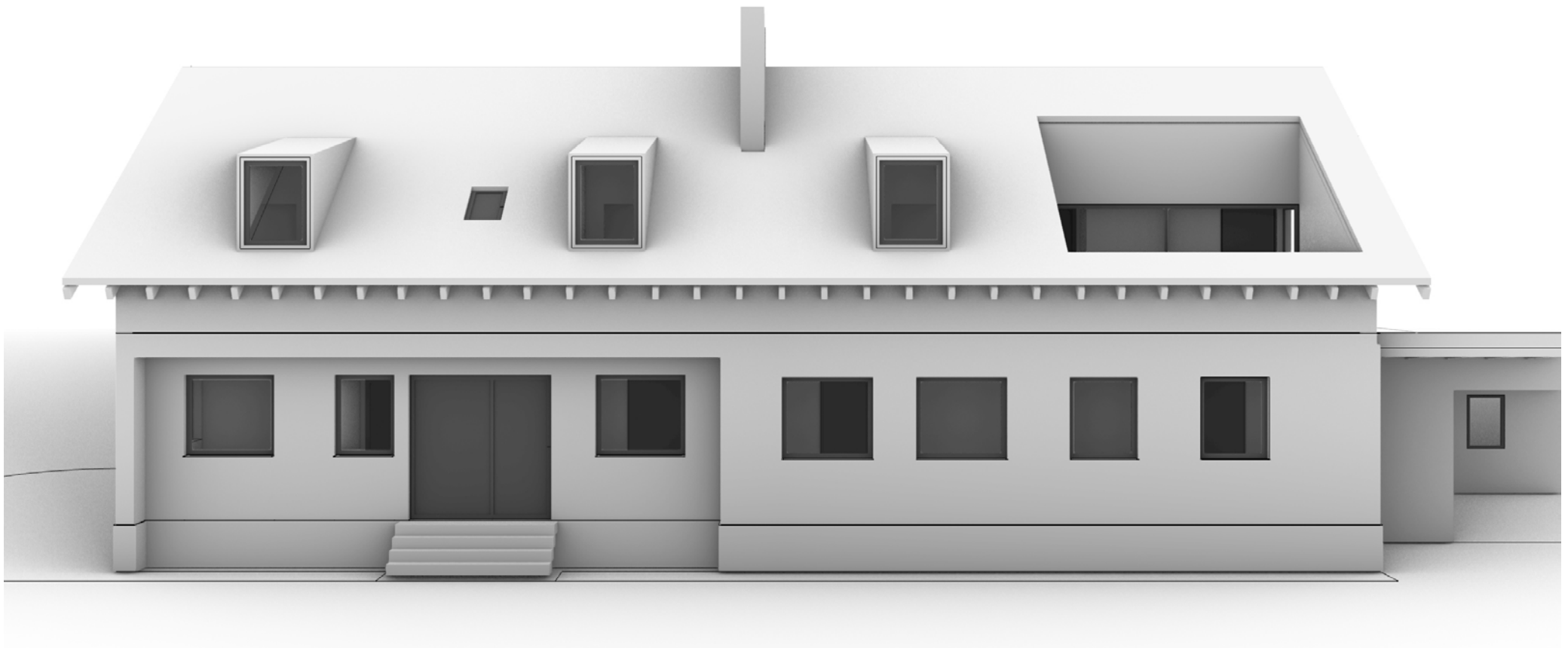


V02 – OBERLICHTER

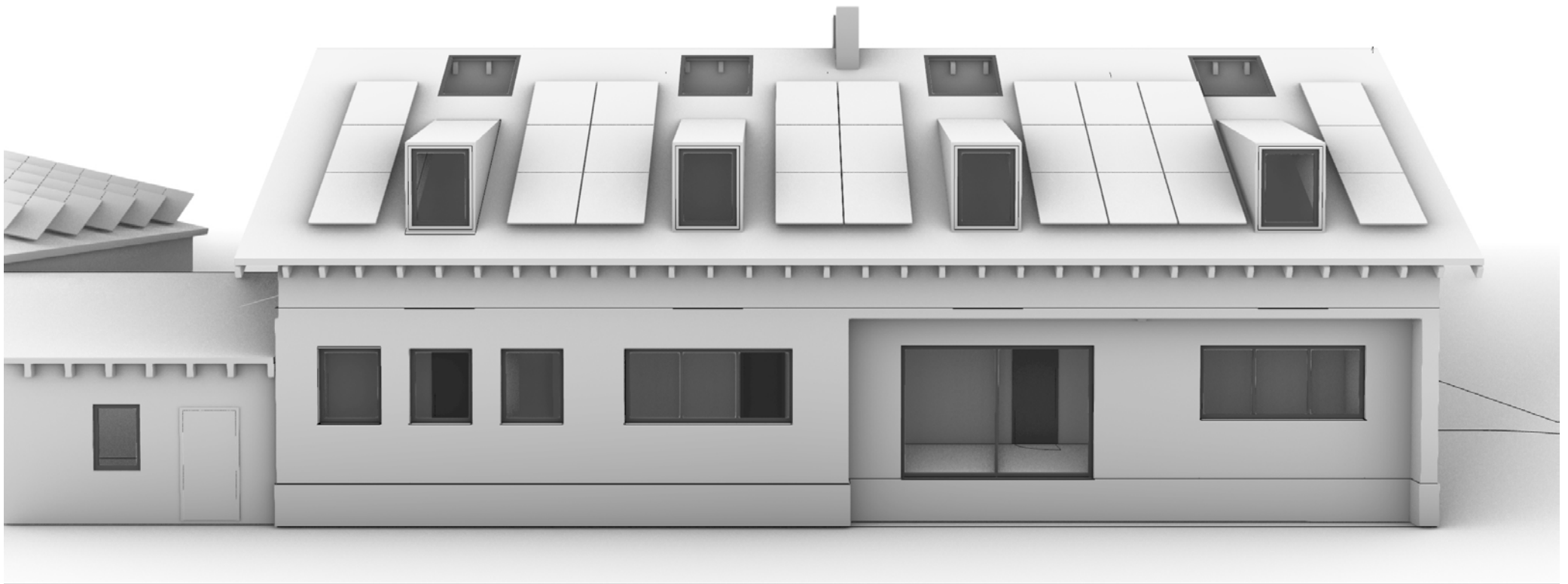
SCHNITT



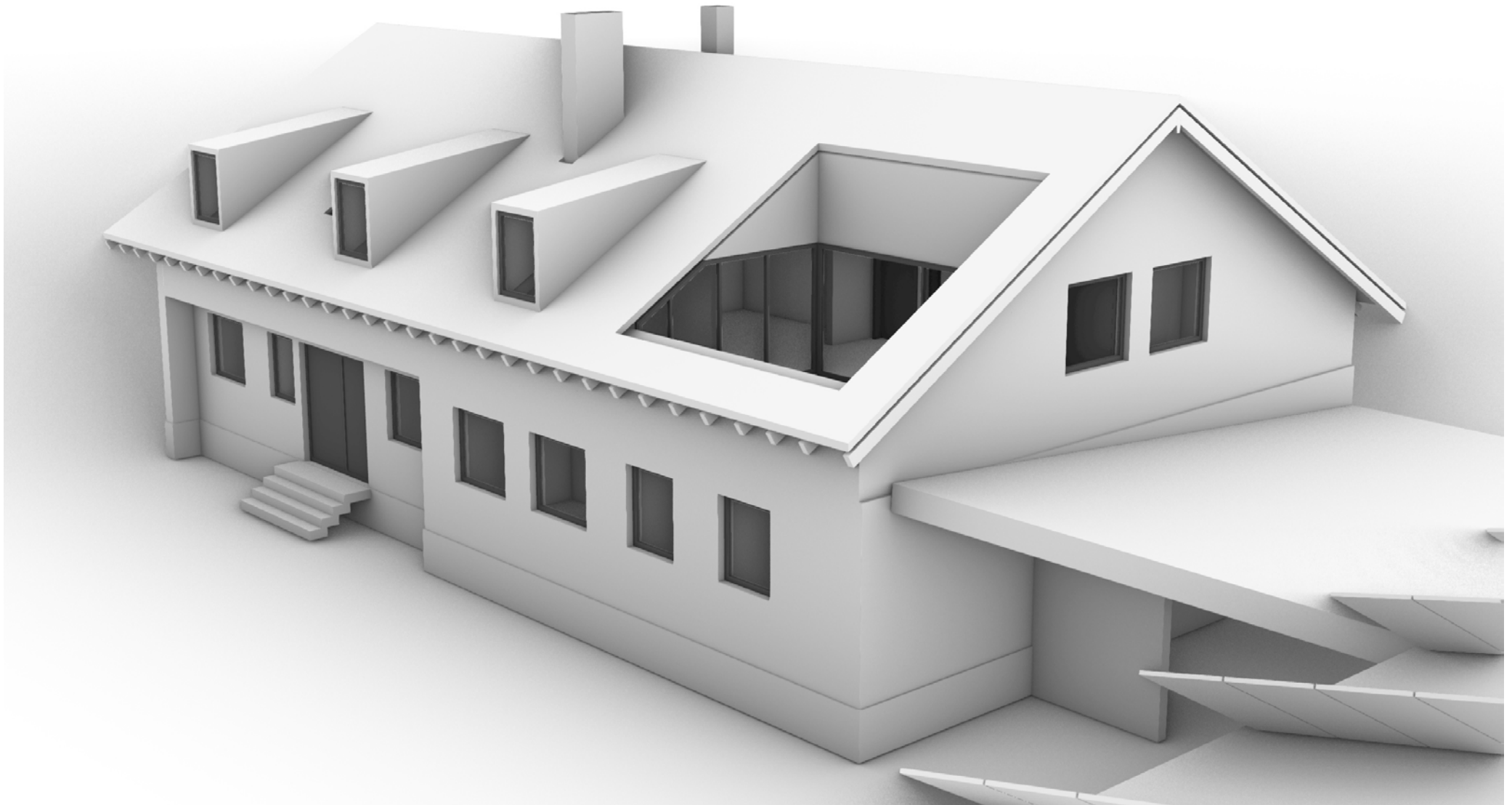
V02 – OBERLICHTER PERSPEKTIVE NORDEN



V02 – OBERLICHTER PERSPEKTIVE SÜDEN



V02 – OBERLICHTER PERPSEKTIVE NORD WEST



V02 – OBERLICHTER PERSPEKTIVE OSTEN

