



Beratungsunterlage

| | | | |
|------------|-----------------------|------------|-------------------------------|
| öffentlich | Technischer Ausschuss | 01.08.2023 | Beratung und Beschlussfassung |
|------------|-----------------------|------------|-------------------------------|

Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes

Nutzungsänderung einer Wohnung in eine Ferienwohnung auf dem Flst.Nr. 1402/7, Zum Burgstall 14

Planung

- Nutzungsänderung von Wohnen in Ferienwohnung
 - Wohnung bezeichnet mit Nr. 3 in einem Mehrfamilienhaus
 - Ferienwohnung ca. 84,44 m²
 - 1 Stellplatz

Bauplanungsrechtliche Situation

- „Kreuzgarten“ (rechtskräftig: 14.05.1993)
 - Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - max. 2 VG (II=I+IS)
 - GRZ 0,4; GFZ 0,7,
 - offene Bauweise

Befreiung

Zulassung einer Ausnahme wegen Einrichtung einer Ferienwohnung (Betrieb eines nicht störenden Gewerbebetriebes) gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Stellungnahme der Verwaltung

Gemäß der Festsetzung des Bebauungsplanes "Kreuzgarten" Ziffer 1.1 sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Zu den in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zählen auch nicht störende Gewerbebetriebe (Ziffer 1). Damit bedarf die Einrichtung einer Ferienwohnung einer Befreiung vom Bebauungsplan. Die Erteilung der Befreiung würde jedoch die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes „Kreuzgarten“ berühren, so dass diese voraussichtlich von der Unteren Baurechtsbehörde nicht erteilt werden kann.

Vor dem Hintergrund der Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes und von dringend benötigtem Wohnraum empfiehlt die Verwaltung dem Technischen Ausschuss der Befreiung nicht zuzustimmen.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stimmt der Befreiung gemäß § 31 BauGB nicht zu.

Zum Burgstall 14 - Wohnung Nr. 3 - TA 01-08-2023