BESCHLUSSVORLAGE

GEMEINDE KARLSBAD
wohnen · arbeiten · erholen

Vorlagen Nr: 60/1107/2021

Verantwortung: Reuter, Marielle

Beratung und Beschlussfassung über Baugesuche - Zehntstraße 6/1
Bauvoranfrage: Errichtung einer Halle oder eines Wohnhauses
Grundstück: Zehntstraße 6/1, Auerbach, Flst.Nr. 41/4

Beratungsfolge dieser Vorlage/Nr.	am	Öffentlichkeitsstatus	Ergebnis
Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt	09.06.2021	öffentlich	Entscheidung

Antrag an den Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt:

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt wolle über die Bauvoranfrage beraten und entscheiden.

Vermerk der Verwaltung:

Abstimmung	Ja:	Nein:	Enthaltung:
Sonstiges:			

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich von Karlsbad-Auerbach und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Der Bauherr möchte durch die Bauvoranfrage die Bebaubarkeit des Grundstücks geklärt wissen.

Konkret stellt er folgende Fragen:

1. Abriss der Scheune und Neubau eines Einfamilienhauses:
a) Ist das Vorhaben hinsichtlich Art der Nutzung gem. § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig?
b) Ist das Vorhaben hinsichtlich des Maßes der Nutzung mit Wohnfläche von 150 m², einer Grundfläche von 80 m² und einer Firsthöhe von 10,00 m planungsrechtlich zulässig?

2. Abriss der Scheune und Neubau einer Industriehalle:
a) Ist das Vorhaben hinsichtlich Art der Nutzung gem. § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig?
b) Ist das Vorhaben mit einer Grundfläche von 250 m² und einer Firsthöhe von 10,00 m planungsrechtlich zulässig?

Die Verwaltung beantwortet die Fragen zunächst wie folgt und gibt diese zur Beratung ins Gremium.

Zu 1. a) Das Grundstück liegt im Mischgebiet. Als Art der baulichen Nutzung ist eine Wohnbebauung grundsätzlich zulässig.
Zu 1. b) Bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung, explizit zur Bautiefe, gibt es hier keine eindeutige Rechtslage. Die Definition des „Quartiers“ und entsprechende Referenzobjekte sind Auslegungssache. Ein Umbau im Bestand wäre nach Aussage des Kreisbaumeisters genehmigungsfähig, nach Abbruch erlischt aber der Bestandsschutz.
Eine Firsthöhe von 10,00 m wäre genehmigungsfähig, hier gibt es entsprechend vergleichbare Höhen in der näheren Umgebungsbebauung.

Zu 2. a) Das Grundstück liegt im Mischgebiet. Als Art der baulichen Nutzung ist dort neben dem Wohnen allgemein auch Gewerbe, welches das Wohnen nicht wesentlich stört, zulässig. (Vgl. § 6 BauNVO) Ob eine bestimmte Nutzung letztlich zulässig ist, oder nicht, kann nicht abschließend beantwortet werden.
Zu 2. b) Antwort analog zu Frage 1. b).

Nach erster Vorstellung im Ausschuss am 05.05.2021 wurde das Vorhaben zur Beratung in den Ortschaftsrat verwiesen. OV Kleiner wird in der Sitzung über die Beratung berichten.

Jens Timm
Bürgermeister

Anlagenverzeichnis:

- Lageplan