

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung

Datum 22.06.2021

Geschäftszeichen 632.6/2021-044

Beschlussorgan Technischer Ausschuss öffentlich Sitzung am 05.07.2021

BV 091/2021

Betreff: **Baugesuche
Erbach, Ersingen, Uhlandstraße 30
Abbruch des bestehenden Wohnhauses,
Neubau eines Einfamilienhauses mit Konditorei
Befreiungen**

Anlagen: Anlage 0: Übersichtsplan
Anlage 1: Lagplan
Anlage 2: EG
Anlage 3: OG
Anlage 4: Schnitt
Anlage 5: Ansichten Nord + Ost
Anlage 6: Ansichten Süd + West
Anlage 7: Bebauungsplan "Neue Schule II"
Anlage 8: Auszug aus der BauNVO (§ 3)

Beschlussvorschlag

1. Dem Betrieb der „Konditorei“ wird zugestimmt, soweit der Betrieb die Immissionswerte für ein reines Wohngebiet einhält.
2. Der Befreiung für die Dachform wird zugestimmt.
3. Dem Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Uwe Gerstlauer

Achim Gaus
Bürgermeister



1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

ja nein

Auswirkungen auf den Stellenplan:

ja nein

2. Sachdarstellung

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neue Schule II“. Festgesetzt ist ein reines Wohngebiet (WR).

Nach Nummer 1.13 der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind Ausnahmen im Sinne des 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Dies bedeutet, dass im Baugebiet nur das Wohnen zulässig ist.

Der Bauherr beantragt mit nachfolgender Begründung dennoch eine Ausnahme:

Die Konditorei wird lediglich im Nebengewerbe auf Bestellung betrieben. Sie dient mit ihren Produkten der Nahversorgung und stärkt das Gemeinwohl. Eine Störung der Nachbarschaft ist nicht zu erwarten.

Der Ortschaftsrats Ersingen hat hierzu als Empfehlung für den Technischen Ausschuss beschlossen:

Der beantragten Ausnahme wird unter der Voraussetzung, dass der Gewerbebetrieb die Immissionswerte für ein reines Wohngebiet einhält, zugestimmt.

Dem Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Hinsichtlich der „Konditorei“ entfalten die Festsetzungen des Bebauungsplans auch nachbarschützende Wirkung. Der Bebauungsplan schließt Ausnahmen zwar aus, da es sich aber um keine „Konditorei“ im eigentlichen Sinne handelt, sondern vielmehr um eine heimische Kuchenproduktion mit Abholmöglichkeit und der Bauherr auf Grund der geringen angestrebten Produktionsmenge mit keinen Störungen für die Nachbarschaft rechnet, könnte sich die Verwaltung dem Beschlussvorschlag des Ortschaftsrates anschließen. Durch die Einschränkung der Immissionswerte auf die Werte für ein reines Wohngebiet wäre dann auch der Nachbarschutz gewährleistet.

In wie weit eine solche Ausnahme rechtlich zulässig ist, muss letztendlich das Baurechtsamt entscheiden.

Weiter ist in Nummer 2.3 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen geregelt, dass als Dachform nur ein Satteldach zulässig ist.

Den eingereichten Planunterlagen ist zu entnehmen, dass das Gebäude teilweise mit Flachdach ausgeführt werden soll.

Nachdem das Hauptgebäude mit einem Satteldach ausgestattet ist und nur untergeordnete Nebengebäude ein Flachdach erhalten sollen, kann nach Ansicht der Verwaltung, der hierfür erforderlichen Befreiung zugestimmt werden.