

Vorlage Nr. TABV/061/2019

Bearbeitet von: Litzow, Klaus

Aktenzeichen: 632.21



Vorlage für: Technischer Ausschuss 12.03.2019

TOP 3

Betreff:

Beratung und Beschlussfassung über Bauvoranfragen - Neubau eines Einfamilienhauses, Durmersheimer Straße 2 in Malsch

Beschlussantrag:

Die Verwaltung schlägt vor, das Gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben zu versagen.

Beratungsfolge	Status	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Technischer Ausschuss	öffentlich	12.03.2019	Entscheidung

Beteiligung des Ortschaftsrates

- ist erfolgt Datum der Sitzung
 nicht erforderlich

Finanzielle Auswirkungen

- keine Auswirkungen auf den Haushalt
 einmalige Anschaffungs- und Herstellungskosten i.H.v. _____ Euro
 kein Folgeertrag Folgeertrag geschätzt pro Jahr i.H.v. _____ Euro
 kein Folgeaufwand Folgeaufwand geschätzt pro Jahr i.H.v. _____ Euro
 Aufwand im Haushaltsplan enthalten unter
 Ertrag im Haushaltsplan enthalten unter
 Stelle im Stellenplan enthalten

Bei über- und außerplanmäßige Ausgaben:

angedachte Finanzierung der Maßnahmen über

- Einsparungen bei
 Mehrertrag bei
 kein Deckungsvorschlag des Fachamtes

Hinweis: sofern kein Deckungsvorschlag aufgeführt ist, muss die Deckung über allgemeine Steuermittel oder allgemein vorhandene liquide Mittel erfolgen.

Sachverhalt/Begründung:

Gemarkung: Malsch
Flurstück: 18451/1 [Link zu Google Maps®](#)
Rechtsgrundlage: §33 BauGB

Der Antragsteller erklärt sein Vorhaben wie folgt:

„Geplant ist die Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses um eine 2. Wohneinheit für den Sohn der Eigentümerin. Die Erweiterung umfasst einen Baukörper mit einem Vollgeschoss und Flachdach bzw. Pultdach....In der Planung soll eine Gebäudeensemble entstehen...Neubauriegel mit Schallschutz zur L608 dient gleichzeitig als Lärmschutz für das bestehende Wohngebäude. Die ursprüngliche Bebauung des Grundstücks hat absoluten Wohncharakter. Eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung des Grundstücks ist aufgrund der bestehenden Situation wirtschaftlich nicht relevant und deshalb auch nicht vorgesehen.“

Der Bebauungsplan „Neumalsch“ befindet sich derzeit im Status §33 BauGB, d.h. dass Vorhaben zulässig sind, wenn anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des B-Plans nicht entgegensteht.

Die geplanten Festsetzungen für dieses Baugrundstück lauten:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

Der Geltungsbereich gliedert sich in Baugebiete GE, GEe1, GEe2 und GEe3.

Nach § 8 BauNVO i.V. mit § 1(5) + (6) BauNVO werden folgende Arten von Nutzungen festgesetzt:

1.1 Allgemein zulässige Nutzungen

1.1.3 in den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe1 und GEe3

- Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, mit Ausnahme der unter 1.2 und 1.3 genannten Nutzungen*
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die das Wohnen nicht wesentlich stören*
- Anlagen für sportliche Zwecke, die das Wohnen nicht wesentlich stören*

1.2 *Ausnahmsweise zulässige Nutzungen*

1.2.1 *in den Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten*

- *Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke*

1.3 *Unzulässige Nutzungen*

1.3.1 *in den Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten*

- *Bordelle und bordellähnliche Betriebe sowie Swinger-Clubs*
 - *Vergnügungsstätten,*
 - *deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und / oder Unterhaltungsgeräten ist (Spielhallen, Spielcasinos etc.)*
 - *die dem Aufenthalt und / oder der Bewirtung dienen und in denen gleichzeitig Wetten, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden*
 - *die zur Erzielung von Gewinnen durch Wetten oder Ähnlichem dienen (Wettbüros etc.)*
 - *deren überwiegende Zweckbestimmung Sexdarbietungen sind (Nachtlokale, Stripteasebars etc.)*
 - *Einzelhandelsbetriebe die in nicht unerheblichen Umfang Waren und Dienstleistungen überwiegend sexuellen Charakters anbieten (z.B. Sexshops etc.)*
 - *Einzelhandelsbetriebe mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der unter Ziffer 1.4 aufgeführten Sortimentsliste. Davon ausgenommen sind Kioske / Verkaufsstände für den saisonal begrenzten Verkauf regionaler Erzeugerprodukte bis 100 qm Verkaufsfläche und Einzelhandelsnutzungen, die in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Betrieben stehen und nicht mehr als 200 qm Verkaufsfläche beanspruchen (Handwerkerprivileg) sowie Tankstellenshops (GEe 2) bis zu einer Größe von 160 qm. Darüber hinaus ist auch Internet- / Versandhandel ohne Sortimentseinschränkung zulässig, sofern kein Verkaufsraum für zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorgesehen wird.*
 - *Anlagen für kirchliche und kulturelle Nutzungen*
- ### 1.3.2 *im Gewerbegebiet GE und den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe1 und GEe3*
- *Tankstellen*

Das Bauvorhaben steht diesen geplanten Festsetzungen entgegen.

Anlagen

Übersichtsplan

Lageplan

3D