

für die Ortsgemeinde Arzbach

AZ: 3 / 611 / 1

**1 DS 16/ 0085**

Sachbearbeiter: Herr T. Heinz

**VORLAGE**

<b>Gremium</b>	<b>Status</b>	<b>Datum</b>
<b>Ortsgemeinderat Arzbach</b>	<b>öffentlich</b>	
<b>Ältestenrat Arzbach</b>	<b>nicht öffentlich</b>	

**Bauantrag für ein Vorhaben in Arzbach, Hauptstraße 41  
Nutzungsänderung, Umbau und Sanierung einer ehemaligen Gaststätte****Hinweis:**

Auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung (GemO) über Ausschließungsgründe wird hingewiesen. Alle Beteiligten werden gebeten, (gegebenenfalls) vorliegende Ausschließungsgründe mitzuteilen.

**Sachverhalt:**

Geplant ist die Sanierung und Nutzungsänderung einer ehemaligen Gaststätte in der Hauptstraße 41, Flur 14, Flurstück 87/2. Das bestehende Gebäude soll als ein Wohn- und Geschäftsgebäude mit zukünftig einer Wohneinheit im Erd- und Obergeschoss genutzt werden. Am Gebäude soll der ehemalige Gaststättensaal zurückgebaut werden und der daran anschließende hintere Gebäudeteil bis auf die Kellerdecke zurückgebaut werden. Die Grenz wand zur Hauptstraße 43 soll bis auf 2,00 m Höhe erhalten bleiben. An der Gebäuderückseite soll im Obergeschoss einem Balkon ergänzt und der Bereich über der verbleibenden Kellerdecke als Terrasse weitergenutzt werden. Die erforderlichen 2 Stellplätze sind im Innenhof nachgewiesen.

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, so dass sich die Zulässigkeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) ergibt. Hiernach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Mit der vorwiegenden Wohnnutzung fügt sich das Vorhaben in die nähere Umgebung entsprechend § 6 BauNVO ein.

Es liegt zudem ein Antrag auf Befreiung von bauaufsichtlichen Anforderungen nach § 51 Landesbauordnung zur Barrierefreiheit bei. Aufgrund der Kosten soll auf den Einbau eines barrierefreien Bades verzichtet werden. Zurzeit ist keine behindertengerechte Wohneinheit geplant sowie langfristig keine geschäftliche Nutzung des Gebäudes vorgesehen. Für die der zweckentsprechenden Nutzung dienenden Räume und Anlagen genügt es, wenn sie in dem erforderlichen Umfang

barrierefrei sind; entsprechendes gilt für erforderliche Toilettenräume. Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von Anforderungen an die Barrierefreiheit zulassen, insbesondere bei baulichen Maßnahmen im Gebäudebestand oder bei der Änderung der Nutzung.

Über die Zulässigkeit eines Vorhabens entscheidet die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) im Einvernehmen mit der Gemeinde. Gemäß § 36 BauGB gilt das Einvernehmen der Gemeinde als erteilt, wenn nicht bis zum 24. November 2021 widersprochen wird.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Ortsgemeinde Arzbach stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung sowie der Sanierung der ehemaligen Gaststätte in der Hauptstraße 41, Flur 14, Flurstück 87/2 her.

Uwe Bruchhäuser  
Bürgermeister