

für die Ortsgemeinde Singhofen

AZ: 3 / 611 / 24

**24 DS 16/ 0139**

Sachbearbeiter: Herr Heinz

**VORLAGE**

<b>Gremium</b>	<b>Status</b>	<b>Datum</b>
<b>Bauausschuss Ortsgemeinde Singhofen</b>	<b>öffentlich</b>	
<b>Ortsgemeinderat Singhofen</b>	<b>öffentlich</b>	

**Bauantrag für ein Vorhaben in Singhofen, Mühlbachstraße 61  
Nutzungsänderung: Wohnraum in Verkaufsraum****Hinweis:**

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

**Sachverhalt:**

Geplant ist die Nutzungsänderung eines Wohnraumes in einen Verkaufsraum mit Verkaufsfenster in der Mühlbachstraße 61, Flur 11, Flurstück(e) 164. Der vorhandene Wohnraum im Erdgeschoss soll zukünftig als Kiosk mit einem Verkaufsfenster zur Mühlbachstraße genutzt werden. Verkauft werden verpackte Lebensmittel, nichtalkoholische Getränke sowie Tupperware. Es werden keine Sitzplätze angeboten und es sind keine Angestellte vorgesehen. Die Öffnungszeiten sind von 7:00 - 9:00 Uhr und 14:00 - 16:00 Uhr angedacht.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Finkenwieserberg / Seelackergraben - 3. Änderung“ der Ortsgemeinde Singhofen, so dass sich die Zulässigkeit nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) ergibt. Hiernach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist gegeben, da gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in ‚Allgemeinen Wohngebieten‘ neben dem Wohnen auch ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden können.

Gemäß § 47 Landesbauordnung (LBauO) sind bei Vorhaben bei denen ein Zugangs- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit herzustellen (notwendige Stellplätze). Nach der ‚Stellplatzverordnung‘ wird pro 30 – 40 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche 1 Stellplatz, mindestens jedoch 2 Stellplätze nötig. Die zusätzlichen Stellplätze für den Verkaufsraum wurden nicht nachgewiesen. Auf die Stellplatzproblematik wird hingewiesen, die bauordnungsrechtliche Prüfung des Stellplatzbedarfes obliegt hier der Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung).

Gemäß § 36 BauGB entscheidet die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) über die Zulässigkeit von Vorhaben im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde. Das Einvernehmen der Ortsgemeinde Singhofen gilt als erteilt, wenn nicht bis zum 27. September 2022 widersprochen wird.

**Beschlussvorschlag:**

Die Ortsgemeinde Singhofen stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung eines Wohnraumes in einen Verkaufsraum mit Verkaufsfenster in der Mühlbachstraße 61, Flur 11, Flurstück(e) 164 her.

Nach ‚Stellplatzverordnung‘ sind mindestens 2 Stellplätze zusätzlich vorzuhalten. Auf die Stellplatzproblematik wird hingewiesen, die bauordnungsrechtliche Prüfung des Stellplatzbedarfes obliegt hier der Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung).

Uwe Bruchhäuser  
Bürgermeister