

für die Ortsgemeinde Singhofen

AZ: 3 / 611 / 24

24 DS 16/ 0157

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Bauausschuss Ortsgemeinde Singhofen	öffentlich	
Haupt- und Finanzausschuss Ortsgemeinde Singhofen	öffentlich	
Ortsgemeinderat Singhofen	öffentlich	

**Bauantrag für ein Vorhaben in Singhofen, Mühlbachtalstraße 2
Nutzungsänderung: Ladenlokal zu Café**Hinweis:

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

Sachverhalt:

Geplant ist die Nutzungsänderung des Erdgeschosses zu einem „Café“ in Singhofen, Mühlbachtalstraße 2, Flur 10, Flurstück 51. Das ehemalige Ladenlokal soll zukünftig als Café für ca. 40 Gäste („Tisch“-Bewirtung) und bei Veranstaltungen für ca. 60 Gäste genutzt werden. Zur Straße soll der Gastraum um eine Terrasse ergänzt werden. Die Terrasse liegt direkt an der West-Grenze. Hierfür soll eine Abstandsflächen-Baulast eingetragen werden. Zudem ist die Errichtung eines neuen Sanitärbereiches in Leichtbauweise sowie der Einbau einer neuen Küche mit Spülküche vorgesehen. Die Entwässerungsleitungen werden an den Bestand angeschlossen. Die Wohnung im Nebengebäude sowie die Wohnung im Obergeschoss und die Kellerräume bleiben unverändert.

Der Stellplatzbedarf wird vom Antragsteller für den Gastraum und die beiden bestehenden Wohneinheiten mit insgesamt 6 Stellplätzen berechnet. Der Bauherr weist 2 Stellplätze der rechnerisch erforderlichen 6 Stellplätzen auf dem Flurstück 51 nach. Durch den Antragsteller wird derzeit abgefragt, ob für den ausstehenden Nachweis der fehlenden 4 Stellplätze der Abschluss einer Stellplatzablösevereinbarung mit der Ortsgemeinde Singhofen eine Option darstellen kann. Hierzu liegt zur weiteren Beratung die Vorlage 24 DS 16/ 0157/1 vor.

Das Vorhaben liegt im unverplanten Innenbereich der Ortsgemeinde Singhofen, 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. Gemäß § 69 Landesbauordnung (LBauO) kann die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Wenn Abweichungen von Bestimmungen erforderlich sind, die auch dem Schutz nachbarlicher Interessen dienen, ist die Zustimmung der Nachbarinnen und Nachbarn gegenüber der Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen.

Dem Vorhaben kann zugestimmt werden, da es sich nach der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt (Kerngebiet gem. § 7 Baunutzungsverordnung – BauNVO).

Über die Zulässigkeit eines Vorhabens entscheidet die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) im Einvernehmen mit der Gemeinde. Gemäß § 36 BauGB gilt das Einvernehmen der Ortsgemeinde Singhofen als erteilt, wenn nicht bis zum 20. Februar 2023 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Ortsgemeinde Singhofen stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung des Erdgeschosses zu einem „Café“ in Singhofen, Mühlbachtalstraße 2, Flur 10, Flurstück 51 her.

Stimmen die Nachbarinnen und Nachbarn erforderlichen Abweichungen von Bestimmungen, die auch dem Schutz nachbarlicher Interessen dienen zu, ist diese Zustimmung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen.

Ein Stellplatznachweis ist entsprechend zu führen, die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt der Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung).

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister