

für die Ortsgemeinde Seelbach

AZ: 3 / 611-11 / 23

23 DS 17/ 0012

Sachbearbeiter: Herr Heinz

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ortsgemeinderat Seelbach	öffentlich	22.11.2024

**Bauantrag für ein Vorhaben in Seelbach, Am alten Windrad 11
Nutzungsänderung zu Gewerberäumen und Ausbau Dachgeschoss****Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 15. Dezember 2024****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 zu Gewerberäumen (im EG) und der Ausbau des Dachgeschosses in Seelbach, Am alten Windrad 11, Flur 11, Flurstück 274.

Die Antragstellerin plant im Rahmen ihrer Heimtätigkeit die Herstellung, Veredelung und den Verkauf von personalisierten Geschenk- und Dekoartikeln. Hierzu soll ein Raum des Hauptgebäudes sowie der Anbau als Büro und Werkstatt umgenutzt werden (insgesamt ca. 39 m²). Der Anbau soll um eine Zugangstür sowie 2 Fenster ergänzt werden. Es sind neben der Antragstellerin als Betreiberin keine weiteren Mitarbeiter eingeplant. Es ist kein Kundenverkehr vorgesehen, da der Verkauf über den eigenen Onlineshop der Antragstellerin sowie die gängigen Plattformen erfolgt.

Um den Wohnraum entsprechend wiederherzustellen soll zudem das Dachgeschoss ausgebaut werden. Hierzu sind geringfügige Anpassungen des Grundrisses im Dachgeschoss vorgesehen, um u. a. ein Bad, Schlaf- und Kinderzimmer zu ergänzen. Am Gebäude selbst werden keine baulichen Veränderungen vorgenommen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am alten Windrad“ der Ortsgemeinde Seelbach, 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.

Werden baulichen Anlagen bei denen ein Zugangs- oder Abgangverkehr zu erwarten ist, geändert oder ändert sich ihre Benutzung, so sind gemäß § 47 Abs. 2 Landesbauordnung (LBauO) Stellplätze in solcher Zahl und Größe herzustellen, dass sie die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen können.

Dem Antrag kann zugestimmt werden, da das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht, die geplante Gewerbenutzung in einem allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig ist (nicht störender Handwerksbetrieb) und die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden (1 Wohneinheit + Gewerbeeinheit bis 50 m² = 3 Stellplätze). Die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt der Bauaufsichtsbehörde (KV).

Über die Zulässigkeit von Vorhaben entscheidet die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde. Gemäß § 36 BauGB gilt das Einvernehmen der Ortsgemeinde Seelbach als erteilt, wenn nicht bis zum 15. Dezember 2024 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Ortsgemeinde Seelbach stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung zu Gewerberäumen im Erdgeschoss und dem Ausbau des Dachgeschosses in Seelbach, Am alten Windrad 11, Flur 11, Flurstück 274 her.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister