

VORLAGE

Gremium	Status	Datum
Ortsgemeinderat Seelbach	öffentlich	

Bauantrag für ein Vorhaben in Seelbach, Am alten Windrad 15 Nutzungsänderung (Ausbau) Dachgeschoss zu Wohnraum

Fristablauf gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am: 07. Juli 2026

Hinweis:

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

Sachverhalt:

Beantragt wird die Nutzungsänderung (Ausbau) des Dachgeschosses zu einer Wohneinheit in Seelbach, Am alten Windrad 15, Flur 11, Flurstück 121/4.

Zur Abhilfe der baurechtswidrigen Nutzung des Dachgeschosses beantragt der neue Eigentümer die Nutzungsänderung (Ausbau) des Dachgeschosses zu einer weiteren (dritten) Wohneinheit. Der Ausbau erfolgte bereits vor geraumer Zeit durch den Vorbesitzer, so dass aktuell keine baulichen Maßnahmen erforderlich werden. Insgesamt werden 3 Wohneinheiten (im Erd-, Ober- und Dachgeschoss) im Bestandsgebäude genutzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am alten Windrad II“ (Teil A, Nr. 2.6) sind zwei Wohnungen pro Wohngebäude als „höchstzulässige Wohnungsanzahl“ festgesetzt. Der Bauherr stellt daher ergänzend einen Antrag auf Befreiung nach § 31 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) der vorgenannten planungsrechtlichen Bebauungsplanfestsetzung hinsichtlich der dritten Wohneinheit im Dachgeschoss des Bestandsgebäudes.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am alten Windrad II“ 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.

Gemäß § 31 Abs. 3 BauGB kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die

Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Dem Antrag kann zugestimmt werden, da die Befreiung städtebaulich vertretbar ist und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die bauordnungsrechtliche Prüfung obliegt der Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) sowie den zu beteiligenden Fachbehörden.

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 07. Juli 2026 widersprochen wird.

Beschlussvorschlag:

Die Ortsgemeinde Seelbach stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB unter Zustimmung der beantragten Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB zur Nutzungsänderung (Ausbau) des Dachgeschosses zu einer (dritten) Wohneinheit in Seelbach, Am alten Windrad 15, Flur 11, Flurstück 121/4 her.

Uwe Bruchhäuser
Bürgermeister