

Beschlussvorlage BA/809/2023



Aufgabenbereich
Bauamt

Sachbearbeiter
Fenk

Beratung

Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschuss

Datum

28.03.2023

öffentlich

Betreff

Nutzungsänderung eines ehemaligen Sägewerks und Wohngebäudes in vier Wohneinheiten mit Kleingarage in der Almstraße 4 in Burgrain

Sachverhalt:

Die Bauvorlage ging am 20.02.2023 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Fl.-Nr. 1704/5, Gemarkung Mittbach

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und damit im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Dorfgebiet nach § 5 BauNVO.
Das Baugrundstück ist im Übrigen auch im Flächennutzungsplan des Marktes Isen als Dorfgebiet dargestellt.
Da sonstige Wohngebäude nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Dorfgebieten allgemein zulässig sind, fügt sich das Vorhaben nach der Art seiner Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB ein.
Das Vorhaben fügt sich auch nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll in die nähere Umgebung ein.
Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt und das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

Beim Mühlenweg handelt es sich ab dem Grundstück Mühlenweg 6 um eine Privatstraße. Über diese Privatstraße sollen auch die geplanten und erforderlichen Stellplätze erschlossen werden. Der Nachweis einer dinglichen Sicherung der Zufahrt konnte bisher nicht erbracht werden.
Die Erschließung ist damit derzeit nicht gesichert.

Die geplanten Garagenstellplätze erfüllen hinsichtlich der Breite und deren Zufahrten nicht die Anforderungen der Garagen- und Stellplatzverordnung. Damit kann die nach der Stellplatz- und Garagensatzung des Marktes Isen erforderlichen Anzahl an Stellplätzen nicht nachgewiesen werden.

Außerdem fällt das Bauvorhaben in den Geltungsbereich der Kinderspielplatzsatzung des Marktes Isen, da das Gebäude künftig über mehr als 3 Wohneinheiten verfügen soll.
Die erforderlichen Berechnungen wurden bisher nicht vorgelegt.

Die fehlenden Nachweise bzw. Änderungen wurden trotz Aufforderung bisher nicht erbracht oder eingearbeitet.

Vorschlag zum Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird versagt.