



Amt  
(GB III) Bauamt

Aktenzeichen  
6020

Beratung	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss	21.03.2023 öffentlich	Entscheidung

**Betreff**

Fl.-Nr. 1249/28: Umnutzung einer DHH von Wohnen in Gewerbe, Angerstraße 4, Herr R. vertr. durch Herrn RA W. - Antrag auf Befreiung -

**Anlagen:**

Lageplan, Antrag vom 01.02.2023, B-Plan zu BV 1356

**Sachverhalt:**

Bebauungsplan	Nr. 59	vom 27.02.2002
§ 34 BauGB unbeplanter Innenbereich	<input type="checkbox"/> ja	
§ 35 BauGB Außenbereich	<input type="checkbox"/> ja	
Gebietsart	§ 3 WR BauNVO	
Grundstücksfläche	3335 m <sup>2</sup>	
Überschwemmungsgebiet	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

Zulässige GFZ/GF		Beantragte GFZ/GF	k.A.
Zulässige GRZ		Beantragte GRZ	k.A.
Baugrenzenüberschreitung	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	

Abweichungen vom Bebauungsplan oder von der umliegenden Bebauung bzw. Stellungnahme der Verwaltung:

Der Antragsteller erkundigte sich bereits im Juni 2022 per Mail, ob er seine DHH in der Angerstraße 4 als Büro vermieten könne. Die Bauverwaltung antwortete, dass es sich hier um ein Reines Wohngebiet im Sinne des § 3 BauNVO handelt und eine gewerbliche Büronutzung daher nicht möglich sei.

Nun wird die Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt. Die Umnutzung der gewerblichen Nutzung der DHH in Büroräume soll bewilligt werden. Gemeint ist wohl die Befreiung von der im Bebauungsplan festgesetzten Gebietskategorie WR.

Bei der Prüfung wurde festgestellt, dass folgende Unterlagen bzw. Angaben fehlen:

- Der Bauantrag ist über eine bauvorlageberechtigte Person einzureichen, Art. 61 BayBO.
- Der Bauantrag ist seit dem 01.10.2022 über das LRA FFB einzureichen.
- Der Bauantrag ist vollständig mit allen erforderlichen Unterlagen einzureichen, Art. 64 BayBO.
- Es wird darauf hingewiesen, dass insbesondere der Stellplatznachweis neu zu führen ist.
- Es wird darauf hingewiesen, dass eine Befreiung von der Gebietskategorie grds. sowohl den Grundzug der Planung als auch nachbarliche Interessen betrifft.

Der Vertreter des Bauherrn wurde seitens der Verwaltung über die Mängel des Bauantrags informiert, bislang kam keine Rückmeldung.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Bauanschuss stimmt der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans (Gebietskategorie WR) nach § 31 Abs. 2 BauGB **nicht** zu.