



Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Frau Simon
-----------------------------	-------------------------------------

Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 10.11.2025	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
---	----------------------------	---------------------------------	--------------------------------------

Betreff

Teilnutzungsänderung zu Büro auf dem Grundstück Zur Heiligen Heid 6, Fl.Nr. 488/12, Gmkg. Cadolzburg

Anlagen:

B-Bauantrag (8)
Luftbild
Plan 1. OG_NEU
Südansicht_NEU

Sachverhalt:

Für das Grundstück Zur Heiligen Heid 6, Fl.Nr. 488/12, Gmkg. Cadolzburg wurde ein Antrag auf Nutzungsänderung (Kinderzimmer zum Büro) eingereicht.

Das Vorhaben liegt im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gierersberg“, bauliche Änderungen am Wohngebäude sind durch die Nutzungsänderung nicht erforderlich.

Im Bebauungsplan ist als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Fassung von Nov. 1968) sind ausnahmsweise nicht störende Gewerbebetriebe im Allg. Wohngebiet zulässig.

Das Wohnhaus ist bereits an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

Sowohl die erforderliche Betriebsbeschreibung, als auch der Stellplatznachweis liegen derzeit noch nicht vor; es kann daher nicht abschließend beurteilt werden, welcher Stellplatzbedarf entsteht.

Auf dem Grundstück ist derzeit nur ein Stellplatz vorhanden.



Der in einem Plan einskizzierte „neue“ Stellplatz vor der vorhandenen Garage kann nicht als Stellplatznachweis gelten.

Hintereinander angeordnete Stellplätze haben grundsätzlich nicht die in Art. 47 BayBO geforderte Beschaffenheit von Stellplätzen.

Der Bauantrag kann nicht zurück gestellt werden, da aufgrund des Eingangsdatums eine Genehmigungsfiktion eintreten würde.

Vorschlag zum Beschluss:

Nach Abschluss der Beratung beschließt der Ausschuss das gemeindliche Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag (gdl. BV Nr. 2025/63) zu erteilen. Das Vorhaben soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gierersberg“ ausgeführt werden (Beurteilung nach § 30 BauGB).

Es wird folgende Ausnahme von der Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ erteilt: Gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind ausnahmsweise nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.