
Sachgebiet

604 - Bauordnung

Berichterstatter

Herr Ruckdeschel

Beratung

Bauausschuss

Datum

20.05.2026

Behandlung

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Betreff

Nutzungsänderung von einem derzeit für ständiges Wohnen genutzten Haus in ein Ferienhaus im Anwesen „Markgrafenstraße 26,,

Anlagen:

Lageplan Nutzungsänderung von ständigem Wohnen in ein Ferienhaus im Anwesen „Markgrafenstraße 26,,

VORTRAG:

Die Antragstellerin beabsichtigt die Nutzungsänderung eines derzeit für ständiges Wohnen genutzten Haus in ein Ferienhaus im o.g. Anwesen.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Allerdings entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem allgemeinen Wohngebiet (WA). Nach § 34 Abs. 2 Baugesetzbuch -BauGB- beurteilt sich daher die Zulässigkeit eines Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Baunutzungsverordnung -BauNVO- in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre. Auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist dabei § 31 Abs. 1 BauGB anzuwenden.

Bei der beabsichtigten Nutzung „Ferienhaus“ handelt es sich aus planungsrechtlicher Sicht um eine gewerbliche Nutzung, die laut § 4 Abs. 3 BauNVO im WA nur ausnahmsweise als nicht störender Gewerbebetrieb zugelassen werden kann. Der § 13a BauNVO stellt hierzu klar, dass Ferienwohnungen oder -häuser u.a. in Allgemeinen Wohngebieten i.d.R. zu den nicht störenden Gewerbebetrieben gehören. Damit kann das Vorhaben zugelassen werden. Eine Genehmigung wird empfohlen.

ANTRAG:

Die Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der Nutzungsänderung eines von derzeit zum ständigen Wohnen genutzten Hauses zu einem Ferienhaus für eine das Wohnen nichtstörende gewerbliche Nutzung wird gewährt.

Der Nutzungsänderung wird unter der Bedingung der positiven bauordnungsrechtlichen Prüfung durch die Verwaltung zugestimmt.

Die Baugenehmigung wird in Aussicht gestellt.