

|                                                                                                                                                    |              |                         |                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------|----------------------|
| <b>Sachgebiet</b>                                                                                                                                  |              | <b>Berichterstatter</b> |                      |
| 604 - Bauordnung                                                                                                                                   |              | Herr Ruckdeschel        |                      |
| <b>Beratung</b>                                                                                                                                    | <b>Datum</b> | <b>Behandlung</b>       | <b>Zuständigkeit</b> |
| Bauausschuss                                                                                                                                       | 15.07.2026   | öffentlich              | Entscheidung         |
| <b>Betreff</b>                                                                                                                                     |              |                         |                      |
| <b>Nutzungsänderung einer privaten Küche im 1. Obergeschoss zu einer gewerblich genutzten Küche im Anwesen „Lorenz Hutschenreuther Straße 15,“</b> |              |                         |                      |
| <b>Anlagen:</b>                                                                                                                                    |              |                         |                      |
| Lageplan Nutzungsänderung einer privaten Küche im 1. OG zu einer gewerblich genutzten Küche-seiten                                                 |              |                         |                      |

### VORTRAG:

Die Antragstellerin beabsichtigt die Nutzungsänderung der privat genutzten Küche im 1. Obergeschoss zu einer gewerblich genutzten Küche eines derzeit für ständiges Wohnen genutzten Hauses im o.g. Anwesen.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Allerdings entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem allgemeinen Wohngebiet (WA) und das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die Zulässigkeit richtet sich hierbei nach § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch -BauGB-. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der Umgebung einfügt.

Im WA können nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden.

Nach der Betriebsbeschreibung zu urteilen, sind störende Auswirkungen auf die nähere Umgebung nicht zu erwarten, da es sich um die Herstellung von Torten und Konditoreiwaren auf Bestellung handelt, die weder Warenanlieferung in großem Umfang noch überdurchschnittlichen Kundenverkehr hervorrufen.

Bauliche Veränderungen werden nicht vorgenommen.

Es wird dem Bauausschuss empfohlen, die Nutzung gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung -BauNVO- ausnahmsweise zuzulassen.

### ANTRAG:

Die Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der Nutzungsänderung der privat genutzten Küche im 1. Obergeschoss zu einer gewerblich genutzten Küche im Anwesen „Lorenz Hutschenreuther Straße 15“ wird gewährt.

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

Die Baugenehmigung wird in Aussicht gestellt.

