



## Gemeinde Bad Kohlgrub

Deutschlands höchstgelegenes Moorheilbad 900 m ü. d. M.

# Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Bekanntmachung

## Sitzung vom 1. Oktober 2024

### 1. Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 05.08.2024

#### Sachverhalt:

Die Niederschrift Nr. 2024-06 vom 05.08.2024 wird gemäß § 25 Abs. 1 GeschO genehmigt.

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 0

### 2. Am Kronholz 1; Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Minihäusern

#### Sachverhalt:

Im Rahmen einer Bauvoranfrage wird die Errichtung von zwei Minihäusern/Tinyhäusern auf dem Grundstück FINr. 1736/11, am Kronholz 1 beantragt.

Für das Anwesen wurden bereits mehrere Bauanträge eingereicht. Zuletzt wurde der Bau eines Einfamilienhauses mit Garage (Lageplan Nr. 2) im Jahr 2022 verbeschieden.

Nun sollen nördlich davon zwei Minihäuser errichtet werden. Diese sollen beweglich ausgeführt werden, um eine mögliche spätere Bebauung mit einem Einfamilienhaus nicht zu verhindern. Die Häuser haben eine Größe von 8,5x2,95m bei einer Wandhöhe von 3,98m. Die Dacheindeckung soll bei dem nur 5° geneigten Pultdach in Blech erfolgen, kein Dachüberstand.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der am 14.04.1998 in Kraft getretenen Abgrenzungssatzung „Baumgartner Straße“. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung richtet sich insofern nach § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich insbesondere nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren (prägenden) Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Da das Vorhaben in mehreren Punkten der Ortsgestaltungssatzung widerspricht, hat der Bauwerber eine Bauvoranfrage eingereicht und um Beantwortung mehrerer Fragen gebeten.

1. Ist das Bauvorhaben gem. § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, planungsrechtlich zulässig?
2. Darf von der Ortsgestaltungssatzung § 5 Dachgestaltung Nr. 1 (Hauptgebäude mit Satteldach mit 18-30 Grad Dachneigung) abgewichen werden.
3. Darf von der Ortsgestaltungssatzung § 5 Dachgestaltung Nr. 2 (Dachüberstand Hauptgebäude mit 1,00/0,70m) abgewichen werden.
4. Darf von der Ortsgestaltungssatzung § 6 Dacheindeckung Nr. 1 (Eindeckung mit Dachziegeln) abgewichen werden.

#### **Erschließungsrechtliche Beurteilung**

Die Erschließung des Baugrundstückes ist anhand der der Gemeinde vorliegenden Unterlagen in allen erforderlichen kommunalen Sparten gesichert.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss kann keine baurechtliche Prüfung vornehmen. Dies ist vom Landratsamt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu klären.

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 0

**Beschluss:**

Einer Befreiung von § 5 Nr. 1 der Ortsgestaltungssatzung (Hauptgebäude mit Satteldach mit 18-30 Grad Dachneigung) wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 0

**Beschluss:**

Einer Befreiung von § 5 Nr. 2 der Ortsgestaltungssatzung (Dachüberstand Hauptgebäude mit 1,00/0,70m) wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 0

**Beschluss:**

Einer Befreiung von § 6 Nr. 1 der Ortsgestaltungssatzung (Eindeckung mit Dachziegeln) wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 0

**Beschluss:**

Der Bauausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau von zwei Minihäusern auf FINr. 1736/11.

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 0

### **3. Gehweg 1; Antrag auf Nutzungsänderung eines best. Gebäudes zur gewerbliche Nutzung**

---

**Sachverhalt:**

Beantragt wird eine Nutzungsänderung im Anwesen Gehweg 1 von bisher Wohnen in Büro. Die Antragstellerin gibt an, dass das gesamte Wohnhaus tatsächlich als Bürogebäude genutzt wird. Nach Ansicht der Verwaltung sollte aber nach einer baurechtlichen Genehmigung eine Überprüfung durch den Baukontrolleur vorgenommen werden um die tatsächliche Nutzung überprüfen zu können.

Auf dem Grundstück stehen insgesamt fünf Stellplätze zur Verfügung.

**Bauplanungsrechtliche Beurteilung**

Das Grundstück ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung richtet sich nach § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich insbesondere nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren (prägenden) Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung werden eingehalten.

**Erschließungsrechtliche Beurteilung**

Die Erschließung des Baugrundstückes ist anhand der der Gemeinde vorliegenden Unterlagen in allen erforderlichen kommunalen Sparten gesichert.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung von Wohnen zu Büro im bestehenden Wohngebäude Gehweg 1.

**Abstimmungsergebnis:** 6 : 0

### **4. Sonstiges**

---