

Baugesuche

Wohn- und Geschäftsgebäude Kehlhofstraße 5 in Seitingen

I. a. Antrag auf Umnutzung der Räumlichkeiten der ehemaligen Fleisch- und Wurstproduktion zu einer Kfz-Werkstätte

Die Eigentümer haben die Räumlichkeiten der ehemaligen Fleisch- und Wurstproduktion umgebaut. Diese wurden zuletzt als Kfz-Werkstätte für private Zwecke genutzt. Nachdem immer wieder Lärmkonflikte mit der Nachbarschaft aufgetreten sind, wurde seitens des Landratsamts Tuttlingen diese Nutzung untersagt.

Die Eigentümer beantragen nun eine baurechtliche Genehmigung für die Umnutzung als Kfz-Werkstätte (rot schraffierter Bereich) und beschreiben die geplanten Tätigkeiten als die in einer Kfz-Werkstatt üblichen Arbeiten.

I b. Antrag auf Errichtung zweier Überdachungen zur Nutzung als Carport und Errichtung einer Wand mit Tor.

Der Grundstücksbereich, in dem die beiden Carports errichtet werden sollen, wurde zuletzt als Aufenthaltsraum für verschiedene Nutzer der angrenzenden Räumlichkeiten genutzt. Nachdem es in der Vergangenheit immer wieder zu Nachtruhestörungen gekommen ist, möchten die Eigentümer die Carports und die Wand insbesondere als Schallschutz zu den benachbarten Grundstücken errichten.

II. Stellungnahme der Verwaltung

Das Baugrundstück liegt im unbeplanten Innenbereich, sodass sich die Zulässigkeit eines Bauvorhabens bzw. einer baurechtlichen Nutzung eines Gebäudes nach den Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) richtet. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich in die nähere Umgebung einfügt. Die Umgebungsbebauung ist ein typisches Dorfgebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung; darin sind sonstige Gewerbebetriebe grundsätzlich zulässig. Allerdings muss das in § 34 Abs. 1 BauGB enthaltene Gebot der Rücksichtnahme in die Beurteilung der Zulässigkeit mit einfließen.

Neben dem Einfügen in die nähere Umgebungsbebauung verlangt § 34 Abs. 1 Satz 2 als weitere Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Vorhabens im Innenbereich, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Dies ist nicht der Fall, wenn die benachbarten Gebäude Lärmimmissionen ausgesetzt sind. Dabei ist zu beachten, dass in sämtlichen angrenzenden Gebäuden eine Wohnnutzung stattfindet.

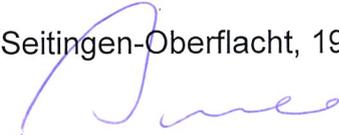
Die beantragte Umnutzung zu einer Kfz-Werkstätte, deren Arbeitszeiten mit werktäglich 06.00 bis 22.00 Uhr angegeben ist, verursacht unzumutbare Lärmemissionen. Dies hat bereits in der jüngeren Vergangenheit zu unlösbaren Konflikten geführt.

Die beantragte Überdachung zur Nutzung als Carport und die Errichtung einer Wand mit Tor ist nicht geeignet, ausreichenden Schutz vor dem zu erwartenden Lärm zu gewährleisten.

Beschlussvorschlag:

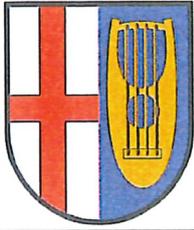
1. Die Gemeinde **versagt** der beantragten Umnutzung der ehemaligen Räumlichkeiten für die Fleisch- und Wurstproduktion das Einvernehmen.
2. Die Gemeinde **erteilt** der Errichtung zweier Überdachungen zur Nutzung als Carport und die Errichtung einer Wand als Tor das Einvernehmen.

Seitingen-Oberflacht, 19. April 2021



Buhl, Bürgermeister

Anlagen



Gemarkung:

Planauskunft

Gemeinde Seitingen-Oberflacht

Maßstab : 1:500

0 3,25 6,5 13 Meter



Bearbeiter:
Buhl

Projekt:
Kehlhofstraße 5

Datum: 19.04.2021



