

**Flurstück 9919/2, Lerchenstraße 43/1;
Neubau eines Büros für Planung und Bauleitung im Holzbau mit Inhaberwohnung und überdachtem
Außenbereich von Terrasse, Stellplatz und Geräteraum**

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Hofstatt, 2. Änderung“ und verstößt gegen dessen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen. Es liegen folgende bauplanungsrechtliche Verstöße vor:

- Zwei Stellplätze liegen außerhalb der Baugrenze.
- Die Zisterne liegt außerhalb der Baugrenze.
- Der Erker auf der Westseite liegt außerhalb der Baugrenze. Das Vortreten von Gebäudeteilen über Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß ist jedoch gemäß Bebauungsplan allgemein zulässig.
- Zwei Lichtschächte auf der Nordseite liegen außerhalb der Baugrenze. Hierbei handelt es sich auch um das Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß.
- Die Dachvorsprünge auf der Nord- und Westseite liegen außerhalb der Baugrenze. Es handelt sich ebenfalls um ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß.
- Die östliche Abstandsfläche liegt auf dem benachbarten Grundstück (teilweise auf Gebäude). Für die Prüfung einer möglichen Baulast ist das Landratsamt zuständig.

Im festgesetzten Gewerbegebiet sind laut Bebauungsplan ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig. Das Wohnen muss hierbei dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Letzteres kann aufgrund z.T. fehlender Raumzuordnung in den vorliegenden Unterlagen nicht komplett geprüft werden, ist aber grenzwertig.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen wird gemäß § 36 i. V. m. § 31 BauGB erteilt, sofern die Prüfung der Baurechtsbehörde ergibt, dass das Wohnen gegenüber der Gewerbenutzung untergeordnet ist.

Anlagen:

Lageplan, Schnitt, Ansichten

Sachbearbeitung	Döbler, Maike	30.09.2025
geprüft/freigegeben	Keller, Sandra	07.10.2025