



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0728/2022		Datum: 16.11.2022	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 02257-22 (Bl)	
Betreff:			
Ausnahme gemäß § 3 (3) Nr.1 BauGB i.V. mit § 13a Satz 2 BauNVO (§§ 31 (1) und 4 (2) BauGB)			
Gremienweg:			
13.12.2022	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt
		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	TOP		ohne BE abgesetzt geändert
	öffentlich		

Beschlusstwurf:

Der Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung stimmt für das nachgenannte Vorhaben folgender Ausnahme gemäß § 3 (3) Nr.1 BauNVO zu:

Umnutzung einer bestehenden Wohnung des Mehrfamilienhauses in eine Wohnung zur Kurzzeitvermietung (Ferienwohnung) im vorliegenden Reinen Wohngebiet (WR).

(§§ 31 (1) und 4 (2) BauGB)

Antragseingang	18.10.2022						
Vorbescheid erteilt	nein						
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	nein						
Vorhabensbezeichnung	Umnutzung einer bestehenden Wohnung zur Kurzzeitvermietung						
Grundstück/Straße	Am Dornsbach 6						
Gemarkung	Horchheim						
Flur	13						
Flurstück	23/69						

Begründung:

Die Antragsteller beabsichtigen die Nutzungsänderung einer bestehenden Wohnung in dem Mehrfamilienhaus zum Zwecke der Kurzzeitvermietung (Ferienwohnung).

Das vorhandene Wohngebäude liegt nicht in einem Bebauungsplangebiet, sondern ist nach § 34 BauGB einem Reinen Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO zuzurechnen.

In einem WR sind kleinere Gewerbebetriebe gemäß § 3 (3) Nr.1 ausnahmsweise zulässig, daneben erlaubt auch § 13a Satz 2 BauNVO die ausnahmsweise Zulassung einer Ferienwohnung in einem WR für die Nutzung von Räumen, d.h. in einer untergeordneten Nutzung.

Die Nutzung einer Ferienwohnung in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt bis zu 12 Wohnungen stellt vergleichbar den Regelungen des § 13 BauNVO (freie Berufe) eine, hier deutlich, untergeordnete Nutzung dar.

Das Vorhaben ist daher ausnahmsweise zulässig.

(§§ 31 (1) und 4 (2) BauGB)

Der Stellplatzbedarf von im Mittel einem Stellplatz kann gegen den Stellplatzbedarf der bisherigen Wohnnutzung aufgerechnet werden, ein Stellplatz ist auf dem Grundstück, an dem die Antragsteller Teileigentümer sind, vorhanden.

Nachbarbelange beschränken sich in der hier vorhandenen Eigentümergemeinschaft auf das zivilrechtliche Binnenverhältnis der Teileigentümer untereinander.

Anlage/n:

- Lageplan
- Stellplatzplan
- Grundriss
- Ansicht

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Keine (keine baulichen Eingriffe)