



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0405/2026		Datum: 25.06.2026	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 0372-26/Mü	
Betreff: Ausnahme für ein nach § 34 Abs. 2 BauGB definiertes Baugebiet in Pfaffendorf (§ 31 Abs. 1 BauGB)			
Gremienweg:			
07.07.2026	Ausschuss für allgemeine Bau- und Liegenschaftsverwaltung	☐ einstimmig ☐ abgelehnt ☐ verwiesen	☐ mehrheitl. ☐ Kenntnis ☐ vertagt
	TOP öffentlich	☐ Enthaltungen	☐ ohne BE ☐ abgesetzt ☐ geändert ☐ Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Der zuständige Ausschuss stimmt für das nachgenannte Bauvorhaben folgender Ausnahme von einem als allgemeinen Wohngebiet (WA) i.S. d. § 34 Abs. 2 BauGB einzustufendes Gebiet zu (§ 31 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB -):

1. ausnahmsweise Zulassung der Ferienwohnung als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb

Antragseingang	05.02.2026
Vorbescheid erteilt	Nein
Weltkulturerbe „Mittelrhein“ tangiert	Nein
Vorhabensbezeichnung	Umnutzung der Wohnung 7 zur Ferienwohnung im MFH
Grundstück/Straße	Wendelinusstraße 29b
Gemarkung	Pfaffendorf
Flur	7
Flurstück	248/4

Begründung:

Der Antragsteller plant in dem Mehrfamilienwohnhaus die Nutzungsänderung der Wohnung Nr. 7 im 1. OG in eine Ferienwohnung.

Das Vorhaben (Umnutzung der Wohnung 7 zur Ferienwohnung) liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich somit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) –Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile–. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Weiterhin müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die nähere Umgebung des Vorhabengrundstücks ist durch eine überwiegende Wohnnutzung geprägt und entspricht in ihrer Gebietsstruktur faktisch einem allgemeinen Wohngebiet – WA – im Sinne des

§ 4 BauNVO.

Art und Maß der Nutzung sowie die Eigenart der näheren Umgebung werden durch die Umnutzung nicht wesentlich verändert. Es handelt sich um eine Einzelfallmaßnahme ohne bauliche Veränderung des Gebäudes, die städtebaulich mit der bestehenden Wohnnutzung vereinbar ist.

Das Vorhaben ist ausnahmsweise als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in dem WA planungsrechtlich zulässig.

Anlage/n:

- Katasterplan
- Grundrisse
- Ansicht
- Schnitt

Finanzielle Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Klimaschutz: keine signifikanten

Historie: