

STADT OBERASBACH

- Sitzungsperiode 2020-2026 -
Amt: **Abteilung IV**

Drucksachen-Nr.: **IV/0608/2026**

BESCHLUSSVORLAGE

<u>Gremium:</u>	<u>Sitzungstermin:</u>	<u>Status:</u>
Umwelt-, Bau- u. Grundstücks- ausschuss	16.03.2026	öffentlich

<u>Verantwortlich:</u>	Marius Eberlein
-------------------------------	------------------------

Betreff:

Bauvoranfrage zur gewerblichen Nutzung eines Privatgrundstücks und Errichtung einer Ausstellungsfläche auf der Fl.Nr. 1038, Gemarkung Oberasbach, Blütenstraße 11

Anlage(n) im Ratsinformationssystem

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Oberasbach stellt das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage für das Grundstück mit der Fl.Nr. 1038, Gemarkung Oberasbach, Blütenstraße 11, zur gewerblichen Teilnutzung eines Privatgrundstücks grundsätzlich in Aussicht.

Des Weiteren weist die Stadt Oberasbach darauf hin, dass aus ihrer Sicht zusätzliche Stellplätze herzustellen sind, sowie, dass die zulässige Grenzbebauung nach Art. 6 Abs. 7 BayBO überschritten ist.

Beratungsergebnis:	Abstimmungsverhältnis	Anwesend:
o einstimmig	Ja:.....	o lt. Beschlussvorschlag
o mit Stimmenmehrheit	Nein:.....	o abweichender Beschluss
o Ablehnung -		

Sachverhalt:

Am 27.01.2026 ging bei der Stadt Oberasbach eine Bauvoranfrage für das Grundstück mit der Fl.Nr. 1038, Gemarkung Oberasbach, Blütenstraße 11, zur gewerblichen Teilnutzung eines Privatgrundstücks ein.

Der Antragssteller beabsichtigt eine Teilfläche von ca. 50qm des Privatgrundstücks als gewerbliche Ausstellungsfläche zu nutzen.

Der Antragsteller begründet seinen Antrag wie folgt:

„... Um den Charakter des Wohnumfeldes zu wahren, weisen wir darauf hin, dass mit keiner hohen Kundenfrequenz zu rechnen ist, da Besichtigungen ausschließlich nach vorheriger Terminvereinbarung stattfinden. Ergänzend möchten wir erwähnen, dass bereits erste Gespräche mit den direkten Nachbarn geführt wurden, die dem Vorhaben positiv gegenüberstehen und keine Einwände erwarten lassen...“

Das geplante Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein.“

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Das Vorhaben liegt im bauplanungsrechtlichen Innenbereich, daher ist es nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit durch die Bauverwaltung

Das Grundstück mit der Fl.Nr. 1038, Gemarkung Oberasbach, Blütenstraße 11 liegt in einem allgemeinen Wohngebiet (WA).

Nach Auffassung der Verwaltung fügt sich das Vorhaben in Eigenart der näheren Umgebung ein, so dass die Genehmigungsfähigkeit grundsätzlich gegeben ist.

Auf Grund der angedachten gewerblichen Nutzung entsteht jedoch ein zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen.

Gemäß der Anlage der GaStellV Nr. 9.2. sind für Ausstellungs- und Verkaufsplätzen ein Stellplatz je 100 qm Nutzfläche herzustellen. Daher ist aus Sicht der Verwaltung mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.

Des Weiteren beabsichtigt der Antragssteller den Baukörper mit den Maßen 7,49 m x 7,42 m (L-förmig) an der Grundstücksgrenze im Norden zu errichten. Hierbei ist zu prüfen, ob bzw. inwieweit der Baukörper Abstandsflächen auslöst.

Nach § 6 Abs.1 Nr. 1 BayBO sind Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m in den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden, zulässig.

Nach Satz 2 darf die Länge der die Abstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücks-

grenzen nicht einhaltenden Bebauung nach den Nrn. 1 und 2 auf einem Grundstück insgesamt 15 m nicht überschreiten.

Bisher wurde bereits eine Grenzbebauung von rund 5,5 m im Norden bzw. 16 m im Süden umgesetzt, sodass zulässige Grenzbebauung von insgesamt 15 m ist bereits jetzt deutlich überschritten ist.

Die aufgeworfenen bauordnungsrechtliche Fragen wie die Abstandsflächen oder Stellplätze sind nicht Bestandteil der Bauvoranfrage, sondern sind erst im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu prüfen.

Aus diesem Grund empfiehlt die Bauverwaltung die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Bauvoranfrage für die gewerbliche Teilnutzung eines Privatgrundstücks auf dem Fl.Nr. 1038, Gemarkung Oberasbach, Blütenstraße 11, grundsätzlich in Aussicht zu stellen.

Zusätzlich empfiehlt die Verwaltung auf die bauordnungsrechtlichen Probleme hinzuweisen.

Oberasbach, 05.02.2026

Stadt Oberasbach

- Abteilung IV -

i.A.

gez.

Eberlein