

STADT OBERASBACH

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

Drucksachen-Nr.: **IV/0615/2026**

BESCHLUSSVORLAGE

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

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

Betreff:

Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf der Fl.Nr. 754/15, Gemarkung Oberasbach, St.-Lorenz-Str. 19

Anlage(n) im Ratsinformationssystem

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Oberasbach stellt das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage für die Errichtung eines Einfamilienhauses auf der Fl.Nr. 754/15, Gemarkung Oberasbach, St.-Lorenz-Str. 19 unter der Annahme der gesicherten Erschließung in Aussicht.

Die Stadt Oberasbach weist darauf hin, dass die Erschließung über ein drittes Grundstück erfolgen soll. Daher hat der Antragssteller im Zuge des Genehmigungsverfahrens die gesicherte Erschließung nachzuweisen, z.B. durch ein dinglich gesichertes Geh- und Fahrrecht sowie ein entsprechendes Leitungsrecht.

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

Sachverhalt:

Am 04.03.2026 ging bei der Stadt Oberasbach eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf der Fl.Nr. 754/15, Gemarkung Oberasbach, St.-Lorenz-Str. 19 ein.

Der Baukörper soll eine Wohnfläche von ca. 180 qm aufweisen, die Garage ist mit 56 qm Grundfläche angegeben. Der Hauptbaukörper soll mittig am westlichen Rand des Grundstücks in einer L-Form mit den Maßen 17 m x 15 m entstehen, die Garage soll auf nördlicher Seite angebaut werden.

Des Weiteren soll ein Flachdach mit zwei Vollgeschosse und einer Höhe von ca. 6,74 m errichtet werden.

Die Erschließung ist über die Fl.Nr. 754/16, Gemarkung Oberasbach, St.-Lorenz-Str. 21 geplant.

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 Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, sowie der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Weder die Gebäudegröße noch die Geschossigkeit stellen aus Sicht der Verwaltung ein Problem dar, sodass das Vorhaben als grundsätzlich genehmigungsfähig zu beurteilen ist.

Das Grundstück soll über ein drittes Grundstück erschlossen werden. Dies ist grundsätzlich unproblematisch, solange die notwendigen Geh- und Fahrtrechte sowie das entsprechende Leitungsrecht dinglich gesichert ist.

Der Antragssteller hat hierzu keinerlei Angaben gemacht, sodass die Erschließung nicht abschließend beurteilt werden kann. Sollte der notwendige Nachweis der dinglichen Sicherung erbracht werden, so ist aus Sicht der Verwaltung das Vorhaben bauplanungsrechtlich als zulässig zu beurteilen.

Bauordnungsrechtliche Fragen, wie z.B. Fragen zu Abstandsflächen sind im Genehmigungsverfahren zu prüfen.

Aus diesem Grund empfiehlt die Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf der Fl.Nr. 754/15, Gemarkung Oberasbach, St.-Lorenz-Str. 19, grundsätzlich in Aussicht zu stellen.

Oberasbach, 05.03.2026
Stadt Oberasbach
- Abteilung IV -
i.A.
gez.
Eberlein