

# STADT OBERASBACH

- Sitzungsperiode 2020-2026 -

Amt: **Abteilung IV**

Drucksachen-Nr.: **IV/00035/26**

## BESCHLUSSVORLAGE

<b><u>Gremium:</u></b>	<b><u>Sitzungstermin:</u></b>	<b><u>Status:</u></b>
Umwelt-, Bau- u. Grundstücksausschuss	22.06.2026	öffentlich

<b><u>Verantwortlich:</u></b>	<b><i>Katja Krenzer</i></b>
-------------------------------	-----------------------------

### **Betreff:**

**Bauvoranfrage zur Errichtung eines Tinyhouses auf der Fl.Nr. 922/84, Gemarkung Oberasbach, Wallensteinstr. 18a**

Anlage(n) im Ratsinformationssystem

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadt Oberasbach stellt das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage für die Errichtung eines Tinyhouses auf der Fl.Nr. 922/84, Gemarkung Oberasbach, Wallensteinstr. 18a in Aussicht.

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

### **Sachverhalt:**

Am 29.05.2026 ging bei der Stadt Oberasbach eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Tinyhouses auf der Fl.Nr. 922/84, Gemarkung Oberasbach, Wallensteinstr. 18a ein.

Der Antragsteller hat bereits 2016 zur Aufstellung eines Wohnwagens als festen Wohnsitz eine ähnliche Bauvoranfrage gestellt. Der Antrag wurde am 12.12.2016 im Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss behandelt und das Einvernehmen wurde seitens des Gremiums in Aussicht gestellt.

Das Landratsamt Fürth teilte dem Antragsteller am 01.03.2017, dass auch von Seiten des Landratsamtes eine Baugenehmigung in Aussicht gestellt werden könnte, allerdings mit Bedenken hinsichtlich der gesunden Wohnverhältnisse. Wegen der Nähe zur Rothenburger Straße sei mit erheblicher Lärmimmission zurechnen.

Der Antragsteller hat für sein aktuelles Vorhaben die Planung umgestellt. Es ist ein massives stationäres Gebäude (Tinyhouse) geplant. Dessen Nordseite (zur Rothenburger Straße hin) vollständig fensterlos und massiv ausgeführt werden wird. Zum Nachbargrundstück wird zudem eine fensterlose Brandmauer erstellt. Schallschutzfenster sollen in Bad, Schlafzimmer und Wohnraum angebracht werden. So wurde aus seiner Sicht die Lärmbelästigung erheblich reduziert.

### **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**

Die nähere Umgebung ist durch eine heterogene Bebauung geprägt, wobei die Wohnbebauung mit Einfamilien-, Mehrfamilien- und Reihenhäusern überwiegt. Daher ist davon auszugehen, dass sich die Errichtung eines Tinyhouses in die nähere Umgebung einfügen wird. Durch die Berücksichtigung entsprechender Lärmschutzmaßnahmen in der Planung kann ein gesundes Wohnverhältnis gewährleistet werden.

Die Erschließung ist gesichert, da das Grundstück direkt an die Wallensteinstraße grenzt.

Aus diesem Grund empfiehlt die Bauvoranfrage zur Errichtung eines Tinyhouses auf der Fl.Nr. 922/84, Gemarkung Oberasbach, Wallensteinstr. 18a, grundsätzlich in Aussicht zu stellen.

Oberasbach, 12.06.2026  
Stadt Oberasbach  
- Abteilung IV -

i.A.  
gez.  
**Krenzer**