

# STADT OBERASBACH

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

Drucksachen-Nr.: **IV/00038/26**

## BESCHLUSSVORLAGE

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

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

### **Betreff:**

**Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung eines bestehenden Wohnhauses und Neubau eines Wintergartens auf der Fl.Nr. 893/7, Gemarkung Oberasbach, Rothenburger Str. 3**

Anlage(n) im Ratsinformationssystem

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadt Oberasbach erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Aufstockung eines bestehenden Wohnhauses und Neubau eines Wintergartens auf der Fl.Nr. 893/7, Gemarkung Oberasbach, Rothenburger Str. 3 nicht.

Alternativbeschluss

Die Stadt Oberasbach erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Aufstockung eines bestehenden Wohnhauses und Neubau eines Wintergartens auf der Fl.Nr. 893/7, Gemarkung Oberasbach, Rothenburger Str. 3.

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

### **Sachverhalt:**

Am 04.05.2026 ging bei der Stadt Oberasbach ein Antrag auf Baugenehmigung für die Aufstockung eines bestehenden Wohnhauses, sowie den Neubau eines Wintergartens auf dem Grundstück Fl.Nr. 893/7, Gemarkung Oberasbach, Rothenburger Straße 3, ein. Gegenstand des Bauantrags ist die Aufstockung des bestehenden Gebäudes um ein drittes Vollgeschoss. Hierdurch soll eine zusätzliche, dritte Wohneinheit geschaffen werden. Des Weiteren ist an der Südseite des Gebäudes die Errichtung einer Balkonanlage für das erste und zweite Obergeschoss vorgesehen. Die Balkone sollen oberhalb des ebenfalls beantragten Wintergartens angeordnet werden.

Aufgrund der geplanten Aufstockung des bestehenden Wohngebäudes können die nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erforderlichen Abstandsflächen nicht vollständig auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

Für die östlich gelegene Grundstücksgrenze wurde daher eine Abstandsflächen-übernahme auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 893/10 (Nürnberger Str. 1) vorgesehen. Die hierfür erforderliche Zustimmungserklärung des betroffenen Grundstückseigentümers liegt vor.

Für die westliche Grundstücksgrenze zum Grundstück Fl.Nr. 893/6 (Rothenburger Str. 5) können die erforderlichen Abstandsflächen ebenfalls nicht vollständig eingehalten werden.

Der Bauherr hat daher insoweit einen Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO gestellt. Der betroffene Nachbar wurde beteiligt. Der Bauherr begründet den Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächen wie folgt:

*Durch die Erhöhung des Daches und den daraus resultierenden nicht mehr profilgleichen Anbau entstehen notwendige Abstandsflächen.*

*Die Schutzziele der Abstandsfläche insbesondere unter Einhaltung der brandschutztechnischen Vorgaben werden durch die Errichtung einer Brandwand an der Grundstücksgrenze eingehalten.*

*Die vorhandene Brandwand wird bis UK Dachhaut der Aufstockung geführt.*

Der Bauherr weist insgesamt 4 Stellplätze für das Grundstück aus.

### **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 Baugrundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist gemäß der vorhandenen Gebietsprägung einem Mischgebiet zuzuordnen. In Mischgebieten sind gemäß § 6 BauNVO unter anderem Wohngebäude allgemein zulässig.

Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.

Durch die geplante Aufstockung entsteht ein Gebäude mit drei Vollgeschossen.

Vergleichbare Gebäude mit drei Vollgeschossen sind in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden. Auf den Grundstücken Rothenburger Straße 5 ½, 7, 7a, 9 und 13 befinden sich Gebäude mit 2 Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschoss wie das bestehende Gebäude in der Rothenburgerstrasse 3.

Die Aufstockung führt zu einer Veränderung der Gebäudekubatur und zu einer Erhöhung der Firsthöhe auf 12,37 m. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Umgebungsbebauung sowie der unmittelbar angrenzenden Bebauung wird ein Einfügen des Vorhabens in das Ortsbild und die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB nicht erfüllt.

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Da die Gemeinde ihr Einvernehmen gemäß § 36 BauGB nur aus den sich aus § 34 BauGB ergebenden planungsrechtlichen Gründen versagen kann und solche Versagungsgründe vorliegend sind, empfiehlt die Verwaltung, das gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen.

Die Verwaltung bewertet das Vorhaben aufgrund der beantragten Abweichung von den Abstandsflächen, sowie der nach ihrer Auffassung fehlerhaften Berechnung der erforderlichen Stellplätze kritisch.

Falls der Bauausschuss jedoch das gemeindliche Einvernehmen erteilt, werden die diesbezüglichen Bedenken im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gegenüber der zuständigen Bauaufsichtsbehörde vorgebracht.

Oberasbach, 12.06.2026

Stadt Oberasbach

- Abteilung IV -

i.A.

gez.

**Krenzer**