

STADT OBERASBACH

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

Drucksachen-Nr.: **IV/00039/26**

BESCHLUSSVORLAGE

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

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

Betreff:

**Antrag auf Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplan 99-2
Amalienstraße zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf der Fl.Nr. 68/11,
Gemarkung Oberasbach, Amalienstrasse**

Anlage(n) im Ratsinformationssystem

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Befreiung von der Festsetzung des § 2 des Bebauungsplanes Nr. 99/2 „Amalienstraße“ wird zugestimmt. Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 68/11, Gemarkung Oberasbach, Amalienstraße, wird erteilt.

Alternativbeschluss:

Dem Antrag auf Befreiung von der Festsetzung des § 2 des Bebauungsplanes Nr. 99/2 „Amalienstraße“ wird nicht zugestimmt. Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 68/11, Gemarkung Oberasbach, Amalienstraße, wird nicht erteilt.

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

Sachverhalt:

Am 11.05.2026 ging bei der Stadt Oberasbach ein Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 68/11, Gemarkung Oberasbach, Amalienstraße, ein. Gleichzeitig wurde ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gestellt.

Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss ohne Kniestock. Der Hauptbaukörper weist Abmessungen von 11,00 m x 8,87 m auf. Darüber hinaus sind eine Terrasse mit einer Fläche von 40,06 m², eine Garage mit 18,22 m² sowie ein Stellplatz mit 12,55 m² vorgesehen. Die Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss beträgt insgesamt 142,25 m².

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 99/2 „Amalienstraße“. Dieser setzt in § 2 fest, dass das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss anzuordnen ist. Da das Vorhaben hiervon abweicht, wurde ein Antrag auf Befreiung von dieser Festsetzung gestellt.

Zur Begründung des Antrags führt der Bauherr unter anderem Folgendes aus:
Die geplante Abweichung ist städtebaulich vertretbar, da sich in der unmittelbaren Nachbarschaft bereits mehrere Gebäude befinden, deren zweites Vollgeschoss nicht im Dachgeschoss, sondern als Obergeschoss ausgebildet ist (siehe beigefügte Fotos).

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99/2 „Amalienstraße“ und ist daher nach § 30 BauGB zu beurteilen. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die örtlichen Verkehrsflächen. Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB.

Nach § 30 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes, da das zweite Vollgeschoss entgegen § 2 des Bebauungsplanes nicht im Dachgeschoss, sondern als Obergeschoss vorgesehen ist. Aus diesem Grund wurde ein Antrag auf Befreiung von dieser Festsetzung gestellt.

Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit durch die Bauverwaltung

Die Planung des Vorhabens sieht das zweite Vollgeschoss entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 99/2 „Amalienstraße“ nicht im Dachgeschoss, sondern als Obergeschoss vor.

Damit entspricht das Vorhaben nicht der Festsetzung in § 2 des Bebauungsplanes, wonach entlang des südwestlichen und nordwestlichen Randbereichs ein zweites Vollgeschoss zwingend im Dachgeschoss anzuordnen ist.

Für die Abweichung von dieser Festsetzung wurde ein Antrag auf Befreiung gestellt. Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag zuzustimmen, da die beantragte Befreiung städtebau-

lich vertretbar ist und vergleichbare Gebäude in der näheren Umgebung bereits vorhanden sind. Zudem werden die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten.

So wurde für das Grundstück Fl.Nr. 68/21, Gemarkung Oberasbach, Julienstraße 2, im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs bereits mit Bescheid vom 08.09.2017 eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von dieser Festsetzung erteilt und das Vorhaben entsprechend genehmigt.

Auch die Bebauung der Grundstücke Sophienstraße 2 und 4 (Fl.Nrn. 68/18 und 68/19) sowie Amalienstraße 8 und 12 (Fl.Nrn. 68/13 und 68/15) wurde mit einem zweiten Vollgeschoss als Obergeschoss und nicht im Dachgeschoss realisiert. Die genannten Vorhaben wurden teilweise im Genehmigungsverfahren gemäß Art. 58 BayBO realisiert.

Oberasbach, 12.06.2026

Stadt Oberasbach

- Abteilung IV -

i.A.

gez.

Krenzer