

STADT OBERASBACH

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

Drucksachen-Nr.: **IV/00050/26**

BESCHLUSSVORLAGE

<u>Gremium:</u>	<u>Sitzungstermin:</u>	<u>Status:</u>
Umwelt-, Bau- u. Grundstücks- ausschuss	15.07.2026	öffentlich

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

Betreff:

Bauvoranfrage zur Sanierung eines 3 Familienhauses & Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten, Fl.Nr. 308/14, Gemarkung Oberasbach, Plauenerstr. 4

Anlage(n) im Ratsinformationssystem ☒

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Oberasbach stellt das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage für Sanierung eines bestehenden Dreifamilienhauses sowie zur Errichtung eines weiteren Mehrfamilienhauses auf der Fl.Nr. 308/14, Gemarkung Oberasbach, Plauenerstr.4 in Aussicht.

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

Sachverhalt:

Am 19.06.2026 ging bei der Stadt Oberasbach eine Bauvoranfrage zur Sanierung eines bestehenden Dreifamilienhauses, sowie zur Errichtung eines weiteren Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 308/14, Gemarkung Oberasbach, Plauenerstraße 4, ein.

Vorgesehen ist die Sanierung des auf der westlichen Grundstückshälfte bestehenden Dreifamilienhauses. Das Gebäude umfasst drei Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 234,65 m².

Und auf der östlichen Grundstückshälfte ist die Neuerrichtung eines weiteren Mehrfamilienhauses mit vier Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von 289,88 m² geplant.

Gemäß den eingereichten Planunterlagen sind insgesamt zehn Stellplätze vorgesehen. Beide Gebäude sollen jeweils mit Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss ausgeführt werden.

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.

Die Erschließung wäre nach Rücksprache mit dem Tiefbauamt gesichert.

Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss beschäftigte sich bereits in der Sitzung vom 22. Juni 2026 mit einer ähnlichen Bauvoranfrage und stellte damals das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass sich aus den eingereichten Planunterlagen ergibt, dass insgesamt 11 Stellplätze nachzuweisen sind. In den vorgelegten Planunterlagen sind jedoch lediglich 10 Stellplätze dargestellt. Ein Antrag auf Stellplatzabläse wurde nicht gestellt.

Die aufgeworfenen bauordnungsrechtlichen Fragestellungen, insbesondere hinsichtlich des Stellplatznachweises sowie der Einhaltung der Abstandsflächen, sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauvoranfrage. Diese sind im anschließenden Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und nachzuweisen.

Da der Bauvoranfrage keine grundsätzlichen planungsrechtlichen Belange entgegenstehen, empfiehlt die Verwaltung, die Bauvoranfrage zur Sanierung eines bestehenden Dreifamilienhauses, sowie zur Errichtung eines weiteren Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 308/14, Gemarkung Oberasbach, Plauenerstraße 4, grundsätzlich positiv zu beurteilen.

Oberasbach, 29.06.2026

Stadt Oberasbach

- Abteilung IV -

i.A.

gez.

Krenzer