

STADT OBERASBACH

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

Drucksachen-Nr.: **IV/00053/26**

BESCHLUSSVORLAGE

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

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

Betreff:

Bauvoranfrage zur Erweiterung des Wohnhauses und Ausbau des Dachgeschosses, Fl.Nr. 597/23, Gemarkung Oberasbach, Fichtenweg 2

Anlage(n) im Ratsinformationssystem ☒

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Oberasbach stellt das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage für die Erweiterung des Wohnhauses und Ausbau des Dachgeschosses auf der Fl.Nr. 597/23, Gemarkung Oberasbach, Fichtenweg 2, in Aussicht.

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

Sachverhalt:

Am 19. Juni 2026 ging bei der Stadt Oberasbach eine Bauvoranfrage zur Erweiterung des bestehenden Wohnhauses sowie zum Ausbau des Dachgeschosses auf dem Grundstück Fl.Nr. 597/23, Gemarkung Oberasbach, Fichtenweg 2, ein.

Das bestehende Wohngebäude umfasst derzeit zwei Wohneinheiten. Durch den geplanten Ausbau des Dachgeschosses sowie einen westlichen Anbau soll die Anzahl der Wohneinheiten auf insgesamt sechs erhöht werden.

Im Zuge des Dachgeschossausbaus ist eine Erhöhung des bestehenden Kniestocks um 70 cm vorgesehen. Die bestehende Dachneigung von 30° bleibt unverändert.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ 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.

Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit durch die Bauverwaltung

Hinsichtlich der Erschließung bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken. Insbesondere ist die Entwässerung über den bestehenden Kanal nach Einschätzung der Verwaltung auch bei der vorgesehenen Erweiterung grundsätzlich sichergestellt. Die abschließende Prüfung der Erschließung bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Das beantragte Vorhaben widerspricht jedoch den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“.

Für den Teilbereich WA 1, in dem sich das Baugrundstück befindet, ist unter anderem festgesetzt, dass je Wohngebäude maximal vier Wohneinheiten zulässig sind. Nach den eingereichten Planunterlagen ist die Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes auf insgesamt sechs Wohneinheiten vorgesehen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Höchstzahl zulässiger Wohneinheiten wird damit überschritten. Das Vorhaben entspricht insoweit nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Nach Einschätzung der Verwaltung wird zudem die festgesetzte Baugrenze durch den geplanten westlichen Anbau überschritten. Es liegen keine ausreichend detaillierten Planunterlagen vor, um abschließend beurteilen zu können, ob die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) eingehalten werden.

Darüber hinaus ist nicht auszuschließen, dass durch den geplanten Ausbau des Dachgeschosses ein drittes Vollgeschoss entsteht. Sollte dies der Fall sein, würde das Vorhaben auch insoweit den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen, da dieser lediglich

zwei Vollgeschosse zulässt.

Bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauvoranfrage. Dies betrifft u.a. den Nachweis der erforderlichen Stellplätze sowie die Einhaltung der Abstandsflächen. Diese Belange sind im anschließenden Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und entsprechend nachzuweisen.

Ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“ nach §31 Abs. 2 BauGB wurde nicht gestellt.

Da das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entspricht, empfiehlt die Verwaltung, die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens im Rahmen der vorliegenden Bauvoranfrage nicht in Aussicht zu stellen.

Hinweis:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf dem Grundstück Fl.Nr. 597/36, Gemarkung Oberasbach, Tannenweg 4, ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten. Der hierfür erforderliche Bauantrag wurde bereits im Jahr 2010 genehmigt. Der Bebauungsplan Nr. 14/1 „Hölzleshoffeld“, der die Zahl der zulässigen Wohneinheiten im Teilbereich WA1 auf maximal vier je Wohngebäude begrenzt, trat erst im Jahr 2014 in Kraft. Das Gebäude genießt daher Bestandsschutz und kann nicht als Vergleichsfall für die Beurteilung des vorliegenden Vorhabens herangezogen werden.

Oberasbach, 29.06.2026

Stadt Oberasbach

- Abteilung IV -

i.A.

gez.

Krenzer