



GEMEINDE  
K Ü R N B A C H

## SITZUNGSVORLAGE

Nr. 71/2023  
27.06.2023  
Az: 632.61  
Bearbeiter: C. Ohnheiser

### TOP Nr. 6 Bauvoranfrage Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 5-6 Wohnungen Bollenäckerweg 6, FlstNr. 7565

Anlagen: Lageplan, Grundrisse

Status:  öffentlich  nichtöffentlich

Gremium:  Gemeinderat  
 Technischer Ausschuss  
 Verwaltungsausschuss

Beratungszweck:  Beschluss  Vorberatung  Kenntnisnahme

Finanzielle Auswirkungen:  ja  nein

Gesamtkosten der Maßnahme	Erhaltene Einzahlungen (Zuschüsse o.ä.)	Ansatz im Haushaltsplan	Jährliche Folgekosten der Maßnahme	Verfügbare Restmittel

Sitzungsverlauf:

#### I. Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat erteilt zur oben genannten Bauvoranfrage das Einvernehmen und stimmt der Befreiung zu.

#### II. Sachstandsbericht

Am 12.05.2023 ging die überarbeitete Bauvoranfrage „Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 5-6 Wohnungen“ bei der Gemeinde Kürnbach ein.

Bereits in der Gemeinderatsitzung am 28.02.2023 wurde eine Planung der Bauherren für das oben genannte Grundstück behandelt. In der damaligen Sitzung wurde das Einvernehmen versagt. In der neu überarbeiteten Planung soll auf dem neuzubildenden Grundstück, FlstNr. 7565/1, im vorderen Grundstücksbereich ein Neubau errichtet werden. Weiterhin wurde die Stellplatzsituation überarbeitet (Anlage 1). Die Trauf- und Firsthöhe des neuen Gebäudes sind den beiden benachbarten Gebäuden Nr. 4 und Nr. 8 angepasst. Das Vorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Bollenäcker I und Bollenäcker II“. Hierbei handelt es sich um einfache Bebauungspläne aus den Jahren 1949 und 1955. Beide Bebauungspläne regeln weder die Art und Maß der baulichen Nutzung, noch die zulässige Anzahl der Geschosse und zulässige Dachform (§30 BauGB, Abs. 1). Im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans, der die Voraussetzungen des § 30 Absatzes 1 nicht erfüllt, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. „Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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 und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan Bollenäcker II, weist nur eine Baulinie/Baufucht aus. Das geplante Gebäude überschreitet diese Baulinie geringfügig mit 1,50 m. Hierfür beantragt der Bauherr eine Befreiung. Die Nutzung auf dem geplanten Teilgrundstück (FlstNr. 7565/1=Neu) GRZ= 0,37 und GFZ=0,98 (aufgrund des

Dachausbaus) entspricht der ortsüblichen Ausnutzung. Mit dem Vorhaben wird eine Baulücke geschlossen und neuer Wohnraum mit 5 bis 6 Wohneinheiten geschaffen. Von der Verwaltung wird empfohlen das Einvernehmen für die überarbeitete Planung zu erteilen und der Befreiung der Baulinienüberschreitung zuzustimmen.