



GEMEINDE
KÜRNBACH

SITZUNGSVORLAGE

Nr.131/2023
12.12.2023
Az: 632.61
Bearbeiter: C. Ohnheiser

TOP Nr. 7
Bauvoranfrage Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 4 Wohnungen
Bollenäckerweg 6, FlstNr. 7565

Anlagen: 1. Lageplan, Grundrisse, Ansichten

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:
28.02.2023
27.06.2023

I. Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat erteilt zur oben genannter Bauvoranfrage zu FlstNr. 7565 das Einvernehmen und stimmt der Befreiung zu.

II. Sachstandsbericht

Bereits in den Gemeinderatsitzungen am 28.02.2023 und 27.06.2023 wurden Planungen der Bauherren für das oben genannte Grundstück behandelt. In den damaligen Sitzungen wurde das Einvernehmen versagt. Am 27.11.2023 ging die überarbeitete Bauvoranfrage „Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 4 Wohnungen“ bei der Gemeinde Kürnbach ein.

In der neu überarbeiteten Planung soll auf dem ca. 500 m² neuzubildenden Grundstück, FlstNr. 7565/1, im vorderen Grundstücksbereich, ein Neubau errichtet werden. Bei der Teilung werden Überfahrts- und Leitungsrecht für das im hinteren Bereich bestehende Gebäude im Bollenäckerweg 6 berücksichtigt. Weiterhin wurde die Stellplatzsituation die bei der letzten Gemeinderatsitzung bemängelt wurde überarbeitet (Anlage 1). Vorgehensehen sind für die 4 Wohneinheiten zwei Stellplätze und 4 Carports. Auch die Wohnungseinheiten wurden von 5-6, auf 4 reduziert. Die Trauf- und Firsthöhe des neuen Gebäudes sind den beiden benachbarten Gebäuden Nr. 4 und Nr. 8 angepasst. Die auf dem Carportdach geplante Terrasse sieht die Verwaltung sehr kritisch.

Das Vorhaben liegt innerhalb des Geltungsbergeichs 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/Bauflucht aus. Das geplante Gebäude überschreitet diese Baulinie mit 2,50 m. Hierfür beantragt der Bauherr eine Befreiung. In der Gemeinderatsitzung vom 27.06.2023 überschritt das Gebäude die Baulinie um 1,50 m. 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 4 Wohneinheiten geschaffen. Es werden ausreichend Stellplätze geschaffen. Von der Verwaltung wird empfohlen das Einvernehmen für die überarbeitete Planung zu erteilen und der Befreiung der Baulinienüberschreitung zuzustimmen.