



GEMEINDE  
K Ü R N B A C H

**SITZUNGSVORLAGE**

Nr. 26/2023  
28.02.2023  
Az: 632.61  
Bearbeiter: C. Ohnheiser

**TOP Nr. 9**  
**Bauvoranfrage: Neubau Mehrfamilienhaus mit Garage/Carport/Stellplätze**  
**Bollenäckerweg 6, FlstNr. 7565/1 (neu)**

Anlagen: 1. Lageplan, Grundriss, Schnitte, 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:

**I. Beschlussvorschlag**

Der Gemeinderat stimmt dem Bauantrag Bollenäckerweg 6, „*Neubau Mehrfamilienhaus mit Garage/Carport/Stellplätze*“ nicht zu und versagt das Einvernehmen.

**II. Sachstandsbericht**

Am 18.01.2023 ging die Bauvoranfrage „*Neubau Mehrfamilienhaus mit Garage/Carport/Stellplätze*“ im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren bei der Gemeinde Kürnbach ein. Der Neubau soll auf dem neuzubildenden Grundstück, FlstNr. 7565/1, im vorderen Grundstücksbereich errichtet werden. Hierzu ist ein Überfahrts- und Leitungsrecht für das bestehende Grundstück, FlstNr. 7565 – Bollenäckerweg 6, ins Grundbuch eingetragen werden. Zur Bauvoranfrage wurde ein Antrag auf Befreiung gestellt. 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/Bauflucht aus. Da das geplante Gebäude diese Baulinie überschreitet, beantragt der Bauherr hierzu eine Befreiung. Die Trauf- und Firsthöhe orientiert sich an den beiden Nachbargebäuden. 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 der Baulinie ist eine einheitliche Struktur am Bollenäckerweg gegeben, welche bisher bei allen Grundstücken des Plangebiets gegeben ist. Das Bauvorhaben widerspricht dieser Planung. Ebenso ist anzumerken, dass der öffentliche Gehweg durch die Stellplätze nicht beeinträchtigt werden darf. Die Stellplätze sollten über die bestehende Zufahrt erschlossen werden, zumal sich am Bollenäckerweg ein Hochbord befindet.

Von der Verwaltung wird daher empfohlen, das Einvernehmen nicht zu erteilen.