

## Sitzungsvorlage

**Vorlage Nr.: IV/750/2017**

Referat:	Baureferat	Datum:	28.12.2017
Ansprechpartner:	Heike Polster	AZ:	116/2017
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau- und Umweltausschuss	11.01.2018	öffentlich

### **Errichtung eines Mehrfamilienhauses und eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Rother Straße 18 - Antrag auf Vorbescheid**

#### **Sachverhalt:**

Das Baugrundstück liegt zum großen Teil im Innenbereich. Ein Teilstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Großschwarzenlohe Nr. 2, der in diesem Bereich ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich in seinen Sitzungen am 11.06.2015 und 01.10.2015 bereits mit Anfragen für die Errichtung von sechs Einfamilienhäusern bzw. vier Doppelhäusern befasst. In beiden Fällen wurde beschlossen, das gemeindliche Einvernehmen hauptsächlich wegen der zu geringen Zufahrtsbreite nicht zu erteilen.

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Einfamilienhauses sowie eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten. Der Plan des Dachgeschosses sieht die Möglichkeit einer sechsten Wohneinheit vor. Zudem soll neben dem Einfamilienhaus im Bereich zum benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb auf dem Grundstück Rother Straße 19 Pferdehaltung stattfinden.

Das Einfamilienhaus soll in dem Grundstücksteil errichtet werden, der dem Innenbereich zuzuordnen ist. Die Umgebung entspricht einem Dorfgebiet. Dieser Grundstücksteil ist innerhalb eines Radius von 30 m um den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb auf dem Grundstück Rother Straße 19 nicht bebaubar. Das Einfamilienhaus soll außerhalb dieser Zone liegen und ist planungsrechtlich zulässig. Die Errichtung eines Pferdestalles ist im Dorfgebiet für hobbymäßige Pferdehaltung in geringem Umfang als Nebenanlage zur Wohnnutzung nach § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung grundsätzlich gebietsverträglich, dürfte im vorliegenden Fall aber aufgrund des Gebot der Rücksichtnahme nach § 15 Abs. 1 Baunutzungsverordnung unzulässig sein, da im unmittelbar benachbarten Wohngebiet Ställe für Reitpferde und Ponys, auch wenn sie als Hobbytiere gehalten werden, aus Immissionschutzgründen regelmäßig der Eigenart des Gebiets widersprechen. Eine genaue Prüfung müsste im Baugenehmigungsverfahren beim Landratsamt Roth erfolgen.

Das Mehrfamilienhaus liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und entspricht aufgrund von massiven Überschreitungen der westlichen und östlichen Baugrenze um jeweils maximal 15 bzw. 8 m sowie einer abweichenden Firstrichtung (Ost-West statt Nord-Süd) nicht dessen Festsetzungen. Überschreitungen dieser Größenordnung sind im Bereich des Bebauungsplanes G 2 nicht vorhanden und aus Sicht der Verwaltung städtebaulich nicht

vertretbar.

Die Zufahrt zum Einfamilienhaus sowie zum Großteil der für den Stellplatznachweis des Mehrfamilienhauses benötigten Stellplätze (insgesamt 9 Stellplätze) soll wiederum nur über einen 3 m breiten Zufahrtsweg erfolgen. Die Zufahrt ist nicht praktikabel, da kein Begegnungsverkehr stattfinden kann und die Stellplätze aufgrund des engen Kurvenradius nicht angefahren werden können.

Aus den vorgenannten Gründen sollte dem Vorhaben daher das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden.

**Beschlussvorschlag:**

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

**Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):**

Bauantragsunterlagen

Klaus Vogel  
Zweiter Bürgermeister