

## Sitzungsvorlage

**Vorlage Nr.: IV/086/2022**

Referat:	Baureferat	Datum: 30.08.2022
Ansprechpartner:	Uwe Babinsky	AZ:
Weitere Beteiligte:		

Beratungsfolge	Termin	
Bau,- Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss	08.09.2022	öffentlich

### **Antrag auf Vorbescheid für die Nutzungsänderung von Gasthaus mit Wohnung zu 10 Ferienwohnungen und Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Allersberger Straße 1**

#### **Sachverhalt:**

Auf dem Grundstück Allersberger Straße 1 wird der Umbau der bestehenden Gaststätte mit Wohnung und Nebengebäude zu 10 Ferienwohnungen im Bestand geplant. Außerdem soll ein Einfamilienhaus (Erdgeschoss plus Dach mit 35 Grad Dachneigung) mit Vierfachgarage errichtet werden.

Die geplanten Vorhaben liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Planungsrechtlich ist der Bestand dem Innenbereich und der geplante Neubau des Einfamilienhauses dem Außenbereich zuzuordnen. Im Flächennutzungsplan ist das Baugrundstück als gemischte Baufläche dargestellt.

Die geplanten Ferienwohnungen sind in einem Mischgebiet zulässig. Dem Neubau kann als sonstigem Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt werden, weil öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist. Für die Ferienwohnungen werden jedoch entgegen dem Antrag (10 Stellplätze) 15 Stellplätze erforderlich. Die abstandsflächenrechtlichen Belange in Zusammenhang mit den vorhandenen und geplanten Grenzgebäuden werden vom Landratsamt Roth geprüft.

#### **Beschlussvorschlag:**

Dem Antrag auf Vorbescheid wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

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

- 1\_Lageplan 1 - 1000
- 2\_Lageplan 1 - 250
- 3\_Luftbild

4\_Auszug FNP

Werner Langhans  
Erster Bürgermeister