

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/278/2026

Referat:	Baureferat	Datum:	13.05.2026
Ansprechpartner:	Stefanie Betz	AZ:	11/2026
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeit
Bau,- Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss	11.06.2026	öffentlich

Anbau an ein bestehendes Wohnhaus zur Wohnflächenerweiterung auf dem Grundstück Allerheiligenweg 49

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Kleinschwarzenlohe Nr. 6.1 bzw. der 1. Änderung, der ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Abweichungen: Errichtung des Anbaus außerhalb der Baugrenzen, Errichtung eines Flachdaches statt eines Satteldaches mit einer Dachneigung von 38 bis 45 Grad.

Die Antragstellerin beabsichtigt, an der Nord-/Westseite des Reiheneckhauses einen eingeschossigen Anbau mit Flachdach zu errichten. Die geplante Raumaufteilung entspricht einer Zwei-Zimmer-Wohnung mit separatem Eingang, weshalb der Nachweis eines Kfz-Stellplatzes erforderlich ist. Die erforderlichen Fahrradstellplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Die erforderlichen Befreiungen erscheinen aus Sicht der Verwaltung vertretbar, insbesondere aufgrund der nicht unerheblichen Größe des Grundstücks.

Der notwendige Kfz-Stellplatz soll ebenfalls auf dem Grundstück hergestellt werden. Die Zufahrt hierzu würde jedoch über die FINr. 322/95 erfolgen, welche als Geh- und Radweg gewidmet ist. Darüber hinaus ist der Weg als Fußweg beschildert. Ein Befahren mit Kraftfahrzeugen ist daher unzulässig, sodass dem geplanten Stellplatz an dieser Stelle nicht zugestimmt werden kann. Die Stellplätze der gesamten Reihenhauserzeile werden auf einem angrenzenden Garagenhof nachgewiesen.

Um das Bauvorhaben realisieren zu können, gäbe es nach der gemeindlichen Garagen- und Stellplatzsatzung noch die Möglichkeit der Ablöse i. H. v. 8.000 Euro. Sollte die Antragstellerin einen entsprechenden Ablöseantrag stellen, empfiehlt die Verwaltung, diesem zuzustimmen und damit zugleich das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Erschließung: Das Grundstück liegt in angemessener Breite an einem Wohnweg. Die Wasserversorgung ist gesichert durch den Anschluss an eine zentrale Wasserversorgungsanlage. Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch Kanalisation im Mischsystem.

Beschlussvorschlag:

A) Das gemeindliche Einvernehmen wird, aufgrund des nicht anfahrbaren Stellplatzes, nicht erteilt.

B) Sofern die Antragstellerin einen Antrag auf Stellplatzablöse stellt, wird der Ablöse in Höhe von 8.000 Euro zugestimmt. Damit gilt das gemeindliche Einvernehmen als erteilt.

Finanzierung:

entfällt

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Baupläne Allerheiligenweg 49

Bebauungsplan Allerheiligenweg 49

Lageplan Allerheiligenweg 49

Luftbild Allerheiligenweg 49

Werner Langhans
Erster Bürgermeister