

## Sitzungsvorlage

### Vorlage Nr.: IV/996/2021

Referat:	Baureferat	Datum:	31.03.2021
Ansprechpartner:	Heike Polster	AZ:	29/2021
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeit
Bau-, Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss	15.04.2021	öffentlich

### **Bauvoranfrage auf Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Rangaustraße 31 a**

#### **Sachverhalt:**

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die umliegende Bebauung entspricht einem Dorfgebiet.

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seinen Sitzungen am 08.11.2018 und 17.01.2019 bereits die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit neun Wohnungen behandelt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Mit Bescheid vom 03.06.2019 wurde das Vorhaben vom Landratsamt Roth baurechtlich genehmigt. Die Stellplätze wurden seinerzeit oberirdisch, teils in Doppelparkern, nachgewiesen.

Jetzt wurde der Entwurf für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 15 Wohnungen (jeweils 7 Zwei- und Dreizimmer- sowie eine Vierzimmerwohnung) und einer Tiefgarage vorgelegt, mit der geklärt werden soll, ob einem Gebäude dieser Art grundsätzlich das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt werden kann.

Im Hinblick auf die Nachbarschaft zu den Baudenkmalern auf dem Baugrundstück (Mauer) sowie dem Grundstück Rangaustraße 31 (ehemaliges Gasthaus, Pumpbrunnen) wurden die Entwürfe bereits mit dem Kreisbaumeister vorab besprochen und in Höhe und Breite reduziert. Eine eingehende denkmalschutzrechtliche Beurteilung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Für die geplante Nutzung sind insgesamt 26 Stellplätze erforderlich. Davon können 20 in einer Tiefgarage und 6 oberirdisch nachgewiesen werden. Die oberirdischen Stellplätze sollen für eine bessere Nutzbarkeit in der Breite noch angepasst werden.

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Gebäude in Art und Maß, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der umliegenden Bebauung ein. Die abstandsflächenrechtliche Situation ist noch zu klären. Der Stellplatznachweis ist bei Einreichung des Bauantrags zu erbringen.

Erschließung: Das Grundstück liegt in angemessener Breite an einer Staatstraße. Die Zufahrt ist gesichert (Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO). Die Wasserversorgung ist gesichert durch den Anschluss an eine zentrale Wasserversorgungsanlage. Die Abwasserbeseitigung ist

gesichert durch Kanalisation im Mischsystem.

**Beschlussvorschlag:**

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt. Der Stellplatznachweis ist insbesondere im Hinblick auf die Nutzbarkeit der oberirdischen Stellplätze noch einmal nachzubearbeiten.

**Finanzierung:**

./.

**Anlagenverzeichnis:**

Unterlagen Bauvoranfrage (liegen zu den Fraktionssitzungen auf)  
29-2021 Rangaustraße 31 a Luftbild, Auszug Flächennutzungsplan  
Rangaustraße 31 a Ansicht Straße mit Baum  
Rangaustraße 31 a Lageplan 1 zu 1.000  
Rangaustraße 31 a Lageplan mit Freiflächen

Werner Langhans  
Erster Bürgermeister