

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/425/2014

Referat:	Baureferat	Datum:	26.05.2014
Ansprechpartner:	Heike Polster	AZ:	49/2014
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau- und Umweltausschuss	05.06.2014	öffentlich

Bauvoranfrage auf Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück FINr. 712/10, Gemarkung Wendelstein, gegenüber Farnstraße 1

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Wendelstein Nr. 15, der in diesem Gebiet ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Abweichungen: Errichtung von Mehrfamilienhäusern statt Kettenhäusern, Errichtung der Gebäude außerhalb der Baugrenzen, zwei Vollgeschosse mit Dachgeschoss statt einem Vollgeschoss, Satteldach mit einer Neigung von 30 bzw. 38 Grad bzw. Pultdach mit einer Dachneigung von 10 Grad statt eines Pultdaches mit einer Dachneigung von 35 Grad, abweichende Firstrichtung (Ost-West statt Nord-Süd)

Der im Jahr 1979 in Kraft getretene Bebauungsplan Wendelstein Nr. 15 sieht an dieser Stelle eine Bebauung mit fünf Kettenhäusern mit Erd- und Dachgeschoss sowie einem Pultdach von 35 Grad vor. Diese Bebauung ist für das Grundstück mit einer Fläche von ca. 3.400 qm nicht mehr zeitgemäß.

Der Bauherr plant, das Grundstück mit drei Mehrfamilienhäusern mit jeweils 6 bis 8 barrierefreien Wohnungen zu bebauen und diese zu vermieten. Die Gebäude sollen jeweils Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze erhalten. Vorgesehen ist die Grundstückszufahrt über den Heuweg, der zu diesem Zweck auf die Fläche des Baugrundstücks verbreitert werden soll. In der Bauvoranfrage ist die Errichtung von zwei Häusern mit Satteldach im südlichen Grundstücksteil und die Errichtung eines Gebäudes mit Pultdach direkt an der Farnstraße vorgesehen, wobei der Bauherr sich auch eine Bebauung mit ausschließlich Pultdächern bzw. eine andere Anordnung der Gebäude, z.B. Verlegung des Pultdachhauses an die Südseite des Grundstücks, vorstellen könnte.

Aus Sicht der Verwaltung ist das Vorhaben im Hinblick auf die Errichtung von barrierefreien Mietwohnungen grundsätzlich zu begrüßen. Da das Vorhaben eine Vielzahl von Abweichungen zu den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufweist, wird eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Aufgrund der Ortsrandlage sollte für alle Gebäude das Satteldach als einheitliche Dachform gewählt werden. Zudem ist die Erschließungssituation zu klären, da der Heuweg derzeit nur als beschränkt-öffentlicher Weg gewidmet ist und nicht mit Kraftfahrzeugen befahren werden darf. Es ist zu prüfen, ob ein Ausbau und Zufahrt über diesen Weg möglich ist oder ob eine andere Zufahrtsmöglichkeit

gefunden werden muss.

Voraussetzung für die Bebauungsplanänderung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages, in dem die volle Übernahme aller anfallenden Kosten wie z.B. für Planung und Erschließung durch den Antragsteller geregelt wird.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, eine Änderung des Bebauungsplanes Wendelstein Nr. 15 für eine Bebauung mit drei Mehrfamilienhäusern mit Satteldach weiter zu verfolgen. Es ist zu klären, ob eine Zufahrt über den Heuweg erfolgen kann. Voraussetzung für die Änderung des Bebauungsplanes ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages, in dem die volle Übernahme aller anfallenden Kosten wie z.B. für Planung und Erschließung durch den Antragsteller geregelt wird.

Finanzierung:

./.

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Bauvoranfrage

Werner Langhans
Erster Bürgermeister