

## Sitzungsvorlage

**Vorlage Nr.: IV/450/2014**

Referat:	Baureferat	Datum:	23.09.2014
Ansprechpartner:	Heike Polster	AZ:	98/2014
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeit
Bau- und Umweltausschuss	02.10.2014	öffentlich

### **Errichtung eines Dreifamilienhauses auf dem Grundstück Bierweg 25**

#### **Sachverhalt:**

Das Grundstück liegt teilweise im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Großschwarzenlohe Nr. 3, teilweise im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Großschwarzenlohe Nr. 4. Beide Bebauungspläne setzen in diesem Bereich jeweils ein allgemeines Wohngebiet fest.

Das Vorhaben entspricht in folgenden Punkten nicht den Festsetzungen der Bebauungspläne: Errichtung des Dreifamilienhauses und der Carports/Garagen außerhalb der Baugrenzen, Dachneigung 45 Grad statt ca. 33 Grad, Errichtung eines dritten Vollgeschosses;

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 10.10.2013 bereits einem zweigeschossigen Doppelhaus mit einer Breite von 14 m und einer Dachneigung von 30 Grad das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt. Jetzt ist ein ca. 2 m schmäleres Gebäude mit einer Dachneigung von 45 Grad geplant. Aufgrund der Dachneigung und der Tiefe des Gebäudes ergibt sich ein drittes Vollgeschoss. Beide Bebauungspläne lassen jedoch nur die Errichtung von zwei Vollgeschossen zu. Der Stellplatznachweis wird erbracht.

Seitens des Landratsamtes Roth wurde mitgeteilt, dass generell bei Bauvorhaben, die ein Vollgeschoss mehr aufweisen sollen, als der Bebauungsplan vorsieht, eine Bebauungsplanänderung gefordert wird.

Eine Bebauungsplanänderung ist im vorliegenden Fall nicht verhältnismäßig, da eine angemessene Nutzung des Dachgeschosses auch mit einer geringeren Dachneigung erfolgen kann. Dem Vorhaben sollte in der vorliegenden Form das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden. Sofern eine Umplanung des Gebäudes erfolgt und das Dachgeschoss kein Vollgeschoss mehr aufweist, wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt. Die nach der Bayerischen Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

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

**Beschlussvorschlag:**

Dem Vorhaben wird in der vorliegenden Form das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt. Sofern eine Umplanung des Gebäudes erfolgt und das Dachgeschoss kein Vollgeschoss mehr aufweist, wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt. Die nach der Bayerischen Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

**Finanzierung:**

./.

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

Die Unterlagen liegen in den Fraktionen vor.

Werner Langhans  
Erster Bürgermeister