

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/508/2015

Referat:	Baureferat	Datum:	01.06.2015
Ansprechpartner:	Heike Polster	AZ:	56/2015
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau- und Umweltausschuss	11.06.2015	öffentlich

Bauvoranfrage auf Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück Zum Schloß 1

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Großschwarzenlohe Nr. 4, der in diesem Bereich ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Abweichung: Überschreitung der nördlichen Baugrenze um 3 m;

Die Antragstellerin hat im April 2015 die Errichtung eines in den Maßen vergleichbaren Doppelhauses auf dem Baugrundstück im Genehmigungsverfahren vorgelegt. Dieses Verfahren wird angewandt, wenn das Bauvorhaben u.a. den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht, einer Baugenehmigung bedarf es in diesen Fällen nicht. Der Bebauungsplan sieht hier eine zweigeschossige Bebauung und eine Dachneigung von etwa 33 Grad vor.

Das ursprünglich vorgelegte Bauvorhaben entsprach den Festsetzungen des Bebauungsplanes, jedoch waren die Verhältnisse auf dem Baugrundstück beengt. Die Antragstellerin hat nun die Möglichkeit, ein Stück des Nachbargrundstücks Zum Schloß 5 zu erwerben. Auf diese Weise kann das Doppelhaus nach Norden verschoben werden, allerdings ergibt sich dadurch eine Überschreitung der nördlichen Baugrenze von 3 m. Abweichend von April 2015 soll das im Dachgeschoss des östlichen Gebäudes vorgesehene Studio in eine Einliegerwohnung mit separatem Zugang umgewandelt werden. Im westlichen Gebäude sind keine derartigen Änderungen geplant.

Die notwendige Befreiung ist aus Sicht der Verwaltung städtebaulich vertretbar, da sich das Gebäude in einer Fluchtlinie zwischen den Anwesen Zum Schloß 1 a und Eichhornweg 2 befindet. Die erforderlichen Stellplätze können nachgewiesen werden, müssen jedoch auf die nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung notwendigen Maße von 2,30 m x 5,50 m angepasst werden. Zudem ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass durch das ausgebaute Dachgeschoss kein Vollgeschoss entstehen darf.

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 den Anschluss an eine zentrale Wasserversorgungsanlage. Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch Kanalisation im Mischsystem.

Beschlussvorschlag:

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt. Die Stellplätze müssen entsprechend den nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung erforderlichen Maßen nachgewiesen werden. Durch den Ausbau des Dachgeschosses darf kein Vollgeschoss entstehen.

Finanzierung:

./.

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Antragsunterlagen

Klaus Vogel
Zweiter Bürgermeister