

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/570/2016

Referat:	Baureferat	Datum:	04.01.2016
Ansprechpartner:	Heike Polster	AZ:	158/2015, 159/2015
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau- und Umweltausschuss	14.01.2016	öffentlich

Bauvoranfragen auf Umbau des Wohngebäudes bzw. Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Anwesen Am Reichswald 9

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Wendelstein Nr. 3 a, der ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Abweichung: Dachneigung ca. 39/ca. 44 Grad bzw. ca. 45 Grad statt 30 Grad

Für das Anwesen liegen zwei Bauvoranfragen vor. Das Dachgeschoss des bestehenden Gebäudes kann derzeit aufgrund der geringen Höhe nicht optimal genutzt werden. Ein Antragsteller möchte das Dachgeschoss lediglich ausbauen. Der Kniestock soll auf 0,40 m erhöht und das Dach eine Neigung von ca. 44 Grad erhalten. Angedacht ist auch eine Erhöhung des Kniestocks auf 0,70 m und eine Dachneigung von 39 Grad. Alternativ könnte bei einem Kniestock von 1,20 m die im Bebauungsplan festgesetzte Dachneigung von 30 Grad eingehalten werden.

Der zweite Antragssteller möchte das bestehende Gebäude abreißen und ein neues Wohngebäude errichten. Das Gebäude soll Erd- und Dachgeschoss und eine Dachneigung von ca. 45 Grad erhalten.

Für das Baugrundstück setzt der Bebauungsplan lediglich eine eingeschossige Bebauung mit einem Satteldach mit 30 Grad Dachneigung fest. Für die unmittelbar nördlich an das Baugrundstück angrenzende Häuserzeile sieht der Bebauungsplan eine eineinhalbgeschossige Bebauung mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss und einem Satteldach mit einer Dachneigung von 47 bis 53 Grad vor. Aus Sicht der Verwaltung ist eine Bebauung des Grundstücks, die in etwa dieser eineinhalbgeschossigen Bebauung angepasst ist, städtebaulich vertretbar. Der Aufstockung mit einem Kniestock von 0,70 m und einer Dachneigung von ca. 39 Grad oder einem Kniestock von 0,70 m und einer Dachneigung von ca. 44 Grad bzw. einem Gebäude mit einer Dachneigung von ca. 45 Grad sollte das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt werden, sofern kein zweites Vollgeschoss entsteht bzw. keine Bebauungsplanänderung erforderlich wird.

Beschlussvorschlag:

- a) Dem Ausbau des Dachgeschosses mit Errichtung eines Kniestocks von 0,40 m und einer Dachneigung von ca. 44 Grad bzw. eines Kniestock von 0,70 m und Dachneigung von ca. 39 Grad wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt, sofern durch den Umbau kein zweites Vollgeschoss entsteht bzw. keine Bebauungsplanänderung erforderlich wird.

- b) Der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Erd- und Dachgeschoss und einer Dachneigung von ca. 45 Grad wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt, sofern kein zweites Vollgeschoss entsteht bzw. keine Bebauungsplanänderung erforderlich wird.

Finanzierung:

entfällt

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Antragsunterlagen

Klaus Vogel
Zweiter Bürgermeister