

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/590/2016

Referat:	Baureferat	Datum:	23.02.2016
Ansprechpartner:	Heike Polster	AZ:	23/2016
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau- und Umweltausschuss	03.03.2016	öffentlich

Bauvoranfrage auf Errichtung von Doppel- bzw. Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Föhrenstraße 12

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Röthenbach Nr. 1, der in diesem Bereich einem allgemeinen Wohngebiet entspricht.

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Abweichungen: Errichtung der Gebäude außerhalb der Baugrenzen

Der Antragsteller beabsichtigt, im rückwärtigen Grundstücksteil zwei Doppelhäuser zu errichten. Die Gebäude sollen zwei Vollgeschosse mit einem Satteldach und einer Dachneigung von ca. 32 Grad erhalten. Alternativ fragt er an, ob die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern oder eines Doppelhauses möglich wäre.

Die geplanten Doppelhäuser entsprechen zwar von der Gestaltung her den Festsetzungen des Bebauungsplanes, sollen jedoch beide außerhalb des Baufensters errichtet werden. Im Gebiet des Bebauungsplanes Röthenbach Nr. 1 wurden bereits mehrfach Nachverdichtungen durchgeführt. Da es sich bei den Nachverdichtungen jeweils um Ortsrandlagen handelt, war ein Kriterium für die Zulassung einer weiteren Bebauung stets eine untergeordnete Bebauung mit Erd- und Dachgeschoss mit Satteldach. Eine Bebauung des Grundstücks Föhrenstraße 12 stellt aus Sicht der Verwaltung eine zu intensive Nachverdichtung für das Grundstück dar und ist städtebaulich nicht vertretbar. Auch die innere Erschließung der Doppelhäuser mit einem ca. 4 m breiten und ca. 60 m langen Zufahrtsweg scheint im Hinblick auf die Wendemöglichkeiten nicht praktikabel. Der Errichtung von zwei bzw. einem Doppelhaus sollte das gemeindliche Einvernehmen nicht in Aussicht gestellt werden.

Auf den Nachbargrundstücken Föhrenstraße 4 a und 8 a befinden sich bereits zusätzliche Einfamilienhäuser. Die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Erd- und Dachgeschoss und einem Satteldach von ca. 45 Grad ist städtebaulich vertretbar. Die erforderlichen Stellplätze können nachgewiesen werden.

Erschließung: Die Erschließung für zwei Einfamilienhäuser kann über einen Zufahrtsweg zur Föhrenstraße gesichert werden (Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO). Die Wasserversorgung ist gesichert durch den Anschluss an eine zentrale Wasserversorgungsanlage.

Die Abwasserbeseitigung ist für das Grundstück bislang durch Kanalisation im Mischsystem gesichert. Aufgrund der bisherigen Nachverdichtungen hat sich gezeigt, dass das Kanalsystem im Bereich des Bebauungsplanes R 1 wegen des zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers an seine Grenzen stößt. Einer weiteren Bebauung kann in Zukunft nur zugestimmt werden, wenn die Dachflächen durch Niederschlagswasserversickerung entwässert werden. Ein Nachweis über eine Versickerungsfähigkeit des Bodens hat der Bauherr bzw. Grundstückseigentümer zu erbringen.

Beschlussvorschlag:

Der Errichtung von ein oder zwei Doppelhäusern wird das gemeindliche Einvernehmen nicht in Aussicht gestellt. Der Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Erd- und Dachgeschoss und einer Dachneigung von ca. 45 Grad wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt, sofern die Dachflächenentwässerung durch Niederschlagswasserversickerung erfolgt.

Finanzierung:

entfällt

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Antragsunterlagen

Werner Langhans
Erster Bürgermeister