

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/608/2016

Referat:	Baureferat	Datum:	02.05.2016
Ansprechpartner:	Heike Polster	AZ:	34/2016
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau- und Umweltausschuss	09.06.2016	öffentlich

Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit einer Doppelgarage auf dem Anwesen Föhrenstraße 12 - Antrag auf Vorbescheid

Sachverhalt:

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

Das Bauvorhaben entspricht nicht den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.
 Abweichungen: Errichtung des Einfamilienwohnhauses und der Doppelgarage außerhalb der Baugrenzen, Dachneigung 22 Grad statt 28 bis 32 Grad, Traufhöhe 6,00 m statt 5,85 m, Garage mit begrüntem Flachdach statt Satteldach mit 45 Grad Dachneigung;

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich bereits in seiner Sitzung am 03.03.2016 mit einer vergleichbaren Anfrage befasst. Der seinerzeitige Antragssteller wollte alternativ zwei Doppelhäuser oder zwei Einfamilienhäuser errichten, die ebenfalls zwei Vollgeschosse mit einem Satteldach mit 32 Grad erhalten sollten.

Der Bau- und Umweltausschuss stand Nachverdichtungen im Gebiet des Bebauungsplanes Röthenbach Nr. 1 generell positiv gegenüber. Bei Ortsrandlagen war aus städtebaulichen Gründen bei den Entscheidungen über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens für die Zulassung einer weiteren Bebauung jedoch stets eine untergeordnete Bebauung mit Erd- und Dachgeschoss mit Satteldach ein Entscheidungskriterium. Diese Verfahrensweise wurde auch durchgehend gegenüber den Bauherren vertreten. Bislang konnten dadurch immer Baugenehmigungen ohne Bebauungsplanänderungen erreicht werden. Auch in der unmittelbaren Umgebung des Baugrundstücks befinden sich auf den Grundstücken Föhrenstraße 2 a, 4 a, 7 a, 8 a, 11 a und 23 a entsprechende Nachverdichtungen mit Erd- und Dachgeschoss. Weitere derartige Nachverdichtungen befinden sich auch in der Sperberstraße.

Der Ausschuss sah in der Sitzung vom 03.03.2016 die Möglichkeit einer weiteren Bebauung auf dem Baugrundstück mit zwei Einfamilienhäusern mit Erd- und Dachgeschoss und einer Dachneigung von ca. 45 Grad als städtebaulich vertretbar an und hat hierfür das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Der jetzige Bauherr möchte das Grundstück anders teilen und lediglich ein Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen und einem Satteldach mit 28 Grad errichten. Das Gebäude soll außerhalb der Baugrenzen errichtet werden und bildet in etwa eine Linie mit den Gebäuden

Föhrenstraße 2 a, 4 a und 7 a (jeweils Erd- und Dachgeschoss). Durch die geplante Lage des Gebäudes tiefer im Grundstück ist es im Gegensatz zu der in der Sitzung vom 03.03.2016 behandelten Anfrage nicht mehr möglich, noch ein zweites Gebäude mit Erd- und Dachgeschoss vor das beantragte Wohnhaus zu setzen, um eine untergeordnete Bebauung entsprechend der Ortsrandlage zu gewährleisten. Eine Zustimmung zu einer zweigeschossigen Bebauung würde einen Bezugsfall für das gesamte Baugebiet bedeuten und das bisher geordnete städtebauliche Bild aufweichen.

Das Landratsamt Roth hat zwischenzeitlich darauf hingewiesen, dass bei einer weiteren Bebauung in diesem Teilbereich des Bebauungsplanes Röthenbach Nr. 1 wegen der Nähe zum TSV Röthenbach aus Lärmschutzgründen voraussichtlich die Durchführung eines Bebauungsplanänderungsverfahrens notwendig wird.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Errichtung des zweigeschossigen Gebäudes städtebaulich nicht vertretbar. Die bisherige Beschlusslage – maximal zwei Einfamilienhäuser mit Erd- und Dachgeschoss – sollte beibehalten werden.

Beschlussvorschlag:

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Finanzierung:

entfällt

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Antragsunterlagen

Werner Langhans
Erster Bürgermeister