

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/683/2017

Referat:	Baureferat	Datum:	24.03.2017
Ansprechpartner:	Heike Polster	AZ:	18/2017
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau- und Umweltausschuss	04.05.2017	öffentlich

Bauvoranfrage auf Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück Raubersrieder Weg 2

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Großschwarzenlohe Nr. 2, der in diesem Bereich ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Abweichungen: Überschreitung der östlichen Baugrenze durch das Wohnhaus um ca. 2 m, Errichtung der Doppelgarage zum Teil auf einer ehemals geplanten Straßenfläche außerhalb der Baugrenzen, Dachneigung 40 bzw. 45 Grad statt 30 bis 38 Grad

Der Bau- und Umweltausschuss hat sich schon mehrfach mit der Bebauung des Grundstücks befasst. Bauvoranfragen auf Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern bzw. einem Mehrfamilienhaus, zwei Doppelhaushälften und einem Einfamilienhaus wurde das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt. Zuletzt sah der Ausschuss aufgrund der Intensität der geplanten Bebauung und der Vielzahl der für die jeweiligen Projekte benötigten Befreiungen die Grundzüge der Planung als berührt an und hielt in seiner Sitzung vom 02.05.2013 eine Änderung des Bebauungsplanes für erforderlich, sobald für eine zukünftige Bebauung eine Befreiung benötigt würde.

Der seinerzeitige Grundstückseigentümer hatte sich bereit erklärt, die Kosten für die Bebauungsplanänderung zu übernehmen und das Architekturbüro Porschert mit der Überplanung beauftragt. Der Marktgemeinderat hatte daraufhin in seiner Sitzung am 27.11.2014 den Änderungsbeschluss für eine Bebauung des Grundstücks mit Einfamilien- oder Doppelhäusern mit zwei Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss gefasst. Die Erschließung des Grundstücks sollte über die Weiherstraße bzw. den Raubersrieder Weg erfolgen und die im Bebauungsplan vorgesehene Verbindungsstraße zwischen Weiherstraße und Raubersrieder Weg entfallen. Nach erfolgter öffentlicher Auslegung wurde das Änderungsverfahren auf Wunsch der seinerzeitigen Grundstückseigentümer jedoch nicht weiter verfolgt. Grundlage für eine Bebauung des Grundstücks ist nach wie vor der Bebauungsplan Großschwarzenlohe in seiner bestehenden Fassung.

Dem jetzigen Eigentümer ist die Beschlusslage bekannt. Er plant im südlichen Grundstücksbereich die Errichtung eines Einfamilienhauses für den Eigenbedarf. Im Übrigen soll das Grundstück nach derzeitigem Stand mit Doppelhäusern bebaut werden. Aufgrund des Zuschnitts des Grundstücks konnte jedoch für die Restfläche noch kein schlüssiges

Konzept gefunden werden. Die Planungen werden noch andauern.

Der Antragsteller möchte nun vorab abklären, ob im Vorgriff auf eine Bebauungsplanung der Errichtung seines Einfamilienhauses das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden könnte. Er beabsichtigt die Errichtung eines Gebäudes mit Erd- und Dachgeschoss und einer Dachneigung von 40 bis 45 Grad sowie einer Doppelgarage mit Flachdach.

Aus Sicht der Verwaltung könnte das gemeindliche Einvernehmen für die Errichtung dieses einzelnen Gebäudes erteilt werden. Die Errichtung eines Einfamilienhauses entspricht den Planvorstellungen des Gremiums für eine Bebauung des Grundstücks mit Einfamilien- bzw. Doppelhäusern. Die benötigten Befreiungen sind in ihrem Umfang städtebaulich vertretbar. Die Garage soll teilweise auch auf der ehemals geplanten Straßenfläche (Verbindungsstück zwischen Weiherstraße und Raubersrieder Weg) errichtet werden. Eine Realisierung dieser Straße war jedoch bereits bei dem im Jahr 2014 gefassten Änderungsbeschluss schon nicht mehr vorgesehen.

Erschließung: Das Vorhaben 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.

Finanzierung:

./.

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Antragsunterlagen

Werner Langhans
Erster Bürgermeister