

## Sitzungsvorlage

**Vorlage Nr.: IV/821/2018**

Referat:	Baureferat	Datum:	01.10.2018
Ansprechpartner:	Heike Polster	AZ:	114/2018
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau- und Umweltausschuss	08.11.2018	öffentlich

### **Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Drosselstraße 7 - Antrag auf Vorbescheid**

#### **Sachverhalt:**

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Großschwarzenlohe Nr. 1, der in diesem Bereich ein reines Wohngebiet festsetzt.

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Abweichungen: Überschreitung der südlichen Baugrenze um ca. 1 m, Errichtung eines Kniestocks von 1 m, Dachgeschoss wird Vollgeschoss, Firstrichtung Nord-Süd statt Ost-West

Die Antragstellerin möchte das bestehende Wohnhaus abbrechen und an seiner Stelle ein Mehrfamilienwohnhaus für acht Familien errichten.

Der Bebauungsplan Großschwarzenlohe Nr. 1 lässt eine Bebauung mit zweigeschossigen Wohnhäusern und einer Dachneigung von 35 Grad ohne Kniestock zu. Die Bauherrin möchte die Dachneigung einhalten und einen Kniestock von 1 m errichten, wodurch das Dachgeschoss zum Vollgeschoss wird. Die Mehrfamilienhäuser in der Nachbarschaft weisen Firsthöhen von ca. 9,5 bis ca. 10 m auf. Aufgrund des Kniestocks und der Gebäudebreite wird das geplante Gebäude eine Firsthöhe von ca. 11,60 m erhalten, wodurch es im Vergleich zur vorhandenen Bebauung zu massiv und hoch wirkt. Aus Sicht der Verwaltung ist das Vorhaben städtebaulich nicht vertretbar, so dass das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden sollte.

Der erforderliche Stellplatznachweis kann erbracht werden. Die geringfügige Baugrenzenüberschreitung sowie die abweichende Firstrichtung sind städtebaulich vertretbar. Sofern das Dachgeschoss kein Vollgeschoss wird und sich die Gebäudehöhe reduziert, könnte einem Mehrfamilienhaus das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt werden.

**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 nicht erteilt. Sollte das Vorhaben dahingehend verändert werden, dass die Gebäudehöhe reduziert wird und im Dachgeschoss kein Vollgeschoss entsteht, wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

**Finanzierung:**

./.

**Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):**

Antragsunterlagen

Werner Langhans  
Erster Bürgermeister