

## Sitzungsvorlage

**Vorlage Nr.: IV/884/2019**

Referat:	Baureferat	Datum:	02.07.2019
Ansprechpartner:	Heike Polster	AZ:	73/2019
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau- und Umweltausschuss	11.07.2019	öffentlich

### **Neubau eines Kleinstwohngebäudes in Fertigbauweise auf dem Grundstück Blütenstraße 14 - Antrag auf Vorbescheid**

#### **Sachverhalt:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Wendelstein Nr. 11 a, der in diesem Bereich ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Abweichungen: Errichtung des Gebäudes außerhalb des Baufensters, Errichtung eines flach geneigten, asymmetrischen Satteldaches an Stelle eines Pultdaches;

Der Antragsteller möchte mittels Antrag auf Vorbescheid klären, ob die Errichtung eines Kleinstwohngebäudes für den Eigenbedarf der Familie zusätzlich zum bestehenden Wohnhaus im hinteren Teil seines Grundstücks möglich ist und ob hierfür weitere Stellplätze nachzuweisen sind. Das geplante Gebäude soll eingeschossig mit einer Grundfläche von ca. 35 qm ausgeführt werden und neben einer Nasszelle einen Wohnraum erhalten, der als Küche, Wohn- und Schlafzimmer genutzt wird.

Der Bebauungsplan sieht grundsätzlich die Errichtung von Nebengebäuden mit Flach- oder Pultdach mit einer Dachneigung von maximal 10 Grad vor. Das geplante Gebäude weicht hiervon mit dem geplanten asymmetrischen Satteldach nur geringfügig ab. In der Blütenstraße liegen mehrfach Baugrenzenüberschreitungen durch Nebengebäude vor. Die benötigten Befreiungen sind städtebaulich vertretbar.

Die aktuelle Stellplatzsatzung des Marktes Wendelstein sieht für Einfamilienhäuser den Nachweis von zwei Stellplätzen, für Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung den Nachweis von drei Stellplätzen vor. Das Kleinstwohngebäude entspricht nach Größe und Ausstattung einer Einliegerwohnung. Aus Sicht der Verwaltung sollte daher für das Gebäude ein zusätzlicher Stellplatz nachgewiesen werden.

Dem Vorhaben sollte das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

**Beschlussvorschlag:**

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Für das Kleinstwohngebäude ist ein zusätzlicher Stellplatz zu errichten.

**Finanzierung:**

./.

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

Antragsunterlagen

Werner Langhans  
Erster Bürgermeister