

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/116/2023

Referat:	Baureferat	Datum:	20.04.2023
Ansprechpartner:	Stefanie Betz	AZ:	29/2023
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau-, Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss	11.05.2023	öffentlich

Errichtung eines Einfamilienhauses sowie einer Doppelgarage auf dem Anwesen Föhrenstraße 6 – Antrag auf Vorbescheid

Sachverhalt:

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

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen dieses Bebauungsplans.
Abweichungen: Überschreitung der Baugrenze durch die Errichtung des Einfamilienhauses.

Der Bau-, Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss hat sich in der Vergangenheit mehrfach mit Anträgen zu Nachverdichtungen im Bereich des Bebauungsplanes Röthenbach Nr. 1 befasst und stand diesen 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.

Der Antragsteller plant, im hinteren Bereich des Grundstücks ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage zu errichten. Die bestehende Garage wird abgebrochen, um eine Zufahrt zu dem neuen Hinterliegergrundstück zu erhalten. Sowohl die Stellplätze des Bestandsgebäudes als auch die erforderlichen Stellplätze für den Neubau können nachgewiesen werden.

Die Errichtung des Einfamilienhauses soll gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit zwei Vollgeschossen und einem Satteldach mit einer Dachneigung von 28 bis 32 Grad verwirklicht werden. Alternativ fragt der Antragsteller die Errichtung des Einfamilienhauses mit Erd- und Dachgeschoss und einem Satteldach mit einer Dachneigung von 38 Grad oder steiler an.

Die angrenzenden Hinterliegerbebauungen Föhrenstraße 4A und 8A weisen Erd- und Dachgeschoss und eine Dachneigung von 38 Grad auf. Auch in der unmittelbaren Umgebung befinden sich auf den Grundstücken Föhrenstraße 2A, 7A, 11A und 23A entsprechende Nachverdichtungen mit Erd- und Dachgeschoss. Weitere derartige Nachverdichtungen befinden sich auch in der Sperberstraße.

Für das in der Nähe liegende Anwesen Föhrenstraße 10A wurde, im Rahmen einer Bebauungsplanänderung im Jahr 2017, die Errichtung eines Einzelhauses mit zwei Vollgeschossen und einem Satteldach mit einer Dachneigung von 20 bis 32 Grad ermöglicht. Das Einfamilienhaus wurde dementsprechend errichtet und hat eine Dachneigung von 22 Grad.

Das Grundstück liegt in angemessener Breite an einer Ortsstraße (Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO). Die Wasserversorgung ist gesichert durch Anschluss an eine zentrale Wasserversorgungsanlage. Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch Kanalisation im Mischsystem. Die Dachflächen werden durch Niederschlagswasserversickerung entwässert.

Beschlussvorschlag:

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen sowohl mit zwei Vollgeschossen und einer Dachneigung von 28 bis 32 Grad mit Satteldach, als auch mit Erd- und Dachgeschoss und einer Dachneigung von 38 Grad erteilt.

Finanzierung:

entfällt

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Bebauungsplan Föhrenstraße 6
Föhrenstraße 6 Antragsunterlagen 29.03.2023
Lageplan Föhrenstraße 6
Luftbild Föhrenstraße 6

Werner Langhans
Erster Bürgermeister