

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/152/2023

Referat:	Baureferat	Datum:	28.11.2023
Ansprechpartner:	Stefanie Betz	AZ:	92/2023
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau,- Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss	07.12.2023	öffentlich

Aufstockung eines Zweifamilienhauses und zweigeschossiger Anbau zur Wohnraumerweiterung, Wiederherstellung einer symmetrischen Dachform und Trennung der Eingänge auf dem Grundstück Hinterer Mühlbuck 6 – Antrag auf Vorbescheid

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB. Die umliegende Bebauung entspricht einem Mischgebiet. Das Anwesen liegt im Sanierungsgebiet, im in die Denkmalliste eingetragenen Ensemble Altort Wendelstein, sowie im Bereich eines Bodendenkmals.

Bei dem betreffenden Gebäude handelt es sich um ein aufgestocktes Wohnhaus. Die Bauherren bewohnen mit ihrer Familie das Obergeschoss, die Eltern bzw. Großeltern das Erdgeschoss. Die Obergeschosswohnung genügt allerdings als Wohnraum für eine vierköpfige Familie und Homeoffice-Arbeit nicht aus. Aus diesem Grund möchte die Bauherrenfamilie die Obergeschosswohnung erweitern, indem das bisher asymmetrische Dach angehoben und zu einem weiteren Wohngeschoss ausgebaut werden soll. Das geplante symmetrische Satteldach soll dabei eine Dachneigung von 40 Grad erhalten. Für einen separaten Wohnungszugang, einen Arbeitsraum und eine Dachterrasse soll gartenseitig ein schmaler, zweigeschossiger Anbau entstehen. Zusätzlich soll die Erdgeschosswohnung in einem Teil des neuen Anbaus einen kleinen Wintergarten erhalten. Für das Bauvorhaben sind aus Sicht der Verwaltung zwei Kfz-Stellplätze zu errichten. Diese können auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Der Stellplatz mit Zufahrt vom hinteren Mühlbuck sollte allerdings so umgeplant werden, dass die Antragsteller auf Ihrem Grundstück wenden und somit vorwärts aus der Einfahrt fahren können. Die beantragte Befreiung von der gemeindlichen Garagen- und Stellplatzsatzung ist nicht erforderlich.

Das Vorhaben fügt sich vom Umfang her in die umliegende Bebauung ein. Es wurde vorab mit der Denkmalpflege abgestimmt und erscheint aus denkmalpflegerischer Sicht möglich. Auf die Vorabstellnahme vom 21.11.2023 wird verwiesen. Ob die Abstandsflächen eingehalten werden oder Abweichungen zugelassen werden können, wird im weiteren Verfahren beim Landratsamt geprüft.

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:

Das gemeindliche Einvernehmen für das Bauvorhaben wird erteilt, wenn der Stellplatz mit Zufahrt vom hinteren Mühlbuck so umgeplant wird, dass die Antragsteller auf Ihrem Grundstück wenden und somit vorwärts aus der Einfahrt fahren können.

Finanzierung:

entfällt

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Flächennutzungsplan Hinterer Mühlbuck 6

Hinterer Mühlbuck 6 Lageplan mit Einzeichnung Bauvorhaben

Hinterer Mühlbuck 6 Vorabstellungnahme Denkmalpflege vom 21.11.2023

Lageplan Hinterer Mühlbuck 6

Luftbild Hinterer Mühlbuck 6

Werner Langhans
Erster Bürgermeister