

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/155/2024

Referat:	Baureferat	Datum:	10.01.2024
Ansprechpartner:	Stefanie Betz	AZ:	103/2023
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau,- Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss	18.01.2024	öffentlich

Neubau eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück Jegelstraße 8

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Wendelstein Nr. 1. Gebietsart nach BauNVO: Allgemeines Wohngebiet.

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Abweichungen: abweichende Dachform und –neigung (Walmdach mit 30 und 50 Grad statt Giebeldach mit 47 bis 53 Grad Dachneigung), Überschreitung der südlichen Baugrenze und Baulinie um ca. 13m und der westlichen um ca. 6m, Errichtung einer Garage außerhalb der Baugrenze, Errichtung der Garagen mit einem Flachdach an Stelle mit einer Neigung von 7 bis 10 Grad.

Auf dem Grundstück soll das bestehende Wohnhaus mit Dentallabor und Garagen abgerissen und ein Doppelhaus mit Garagen errichtet werden. Einer umfangreichen Baugrenzenüberschreitung wurde bereits 2007 bei der Erweiterung des Dentallabors zugestimmt. Befreiungen für Garagen außerhalb der Baugrenzen, sowie einer abweichenden Dachneigung wurden in dem Gebiet ebenfalls schon erteilt. Die eng festgesetzte Baugrenze ist ohnehin nicht mehr zeitgemäß. Der Bebauungsplan sieht für den Bereich in der Schleife der Jegelstraße eine eingeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Dachneigung von 47 bis 53 Grad vor. Da sich in der Nachbarschaft vergleichbare Gebäude mit Walmdächern befinden, ist das Vorhaben aus Sicht der Verwaltung städtebaulich vertretbar.

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. Die Entwässerungsprüfung ist derzeit noch nicht abgeschlossen.

Dem Vorhaben sollte das gemeindliche Einvernehmen, vorbehaltlich der Zustimmung zur Entwässerungsprüfung, erteilt werden.

Beschlussvorschlag:

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen, vorbehaltlich der Zustimmung zur Entwässerungsprüfung, erteilt.

Finanzierung:

entfällt

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Jegelstraße 8 Bebauungsplan

Jegelstraße 8 Lageplan

Jegelstraße 8 Lageplan mit Einzeichnung Bauvorhaben

Jegelstraße 8 Luftbild

Werner Langhans
Erster Bürgermeister