

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/193/2024

Referat:	Baureferat	Datum:	21.10.2024
Ansprechpartner:	Stefanie Betz	AZ:	72/2024
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau-, Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss	07.11.2024	öffentlich

Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 144/3 Gemarkung Wendelstein, Nähe Fabrikstraße 18

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB. Das Grundstück wurde im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Das Anwesen liegt in die Denkmalliste eingetragenen Ensemble Altort Wendelstein, sowie im Bereich eines Bodendenkmals.

Der Bau-, Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss hat sich bereits in seiner Sitzung am 11.05.2023 zur Um- und Neuplanung des Anwesens Fabrikstraße 18 mit drei Varianten zur möglichen Grundstücksaufteilung und Bebauung beraten und das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Auf die entsprechende Sitzungsvorlage wird verwiesen. Für alle Varianten wurden durch das Landratsamt Roth positive Vorbescheide erteilt.

Die Antragsteller beabsichtigen, auf Grundlage der Variante 2 des Vorbescheids ein neues Einfamilienhaus mit Garage auf der Flur-Nr. 144/3 zu errichten. Die Auflagen und Bedingungen des Vorbescheids werden von den Bauherren weitgehend beachtet. Es wurden jedoch zwei Abweichungen von denkmalpflegerischen Vorgaben beantragt:

- Die Errichtung des Einfamilienhauses mit einer geplanten Dachneigung von 40 Grad statt der geforderten Mindestdachneigung von 45 Grad.
- Die Eindeckung des Daches mit roten Betondachsteinen anstelle der vorgeschriebenen naturroten Tonbiberschwanzziegel.

Nach Rücksprache mit der unteren Denkmalschutzbehörde können die beantragten Abweichungen nicht in Aussicht gestellt werden. Aus denkmalpflegerischer Sicht besteht keine Veranlassung, von den im Vorbescheid festgelegten Auflagen und Bedingungen abzuweichen. Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe mehrerer Baudenkmäler und im geschützten Ensemblebereich wird weiterhin auf der Einhaltung einer Dachneigung von 45 Grad sowie der Verwendung von naturroten Tonbiberschwanzziegeln bestanden. Auch aus Sicht der Verwaltung sollten die Auflagen zum Schutz des Ensemble Altort Wendelstein zwingend eingehalten werden.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht erteilt. Sollten jedoch alle Vorgaben des Vorbescheides vollständig eingehalten werden, wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Finanzierung:

entfällt

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Ansicht_Nord-Ost_Nord-West_344049_2.0

Ansicht_Sud-Ost_Sud-West_344050_2.0

Flächennutzungsplan Fabrikstraße 18

Lageplan_344044_2.0

Luftbild Fabrikstraße 18

Schnitte_344048_2.0

Sitzungsvorlage vom 11.05.2023

Werner Langhans
Erster Bürgermeister