

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/207/2025

Referat:	Baureferat	Datum:	19.02.2025
Ansprechpartner:	Stefanie Betz	AZ:	81/2024
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeit
Bau,- Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss	20.03.2025	öffentlich

Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Grundstücksteilung auf dem Grundstück Gartenweg 11 – Antrag auf Vorbescheid

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Großschwarzenlohe Nr. 4, der in diesem Bereich ein reines Wohngebiet festsetzt.

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Abweichungen: Errichtung des Einfamilienhauses und der Garage außerhalb der Baugrenzen, Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,2, abweichende Firstrichtung (Nord-Süd an Stelle Ost-West).

Der Antragsteller beabsichtigt, auf dem westlichen Teil des Grundstücks ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage zu errichten und das Grundstück zu teilen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Großschwarzenlohe Nr. 4 sind bereits mehrere Baugrenzenüberschreitungen vorhanden. Diese Überschreitungen sind vom Umfang her städtebaulich vertretbar, um eine zusätzliche Bebauung zu ermöglichen.

Der Markt Wendelstein liegt in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt. Nach § 31 Abs. 3 BauGB können Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans – auch unter Abweichung von den Grundzügen der Planung – zugelassen werden, sofern die öffentlichen Belange gewahrt und nachbarliche Interessen berücksichtigt werden. Da das geplante Vorhaben zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum beiträgt, empfiehlt die Verwaltung, die Zustimmung zu erteilen.

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:

Der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Die Zustimmung nach § 31 Abs. 3 BauGB wird erteilt.

Finanzierung:

entfällt

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Bebauungsplan Gartenweg 11

Gartenweg 11 Grundriss, Ansichten, Schnitt Lageplan

Lageplan Gartenweg 11

Luftbild Gartenweg 11

Werner Langhans
Erster Bürgermeister