

## Sitzungsvorlage

**Vorlage Nr.: IV/473/2015**

Referat:	Baureferat	Datum:	27.01.2015
Ansprechpartner:	Heike Polster	AZ:	4/2015
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau- und Umweltausschuss	05.02.2015	öffentlich

### **Bauvoranfrage auf Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils 8 Wohnungen auf dem Grundstück Am Richterhaus 16/18, FINrn. 222/4 und 222/5, Gemarkung Röthenbach b.St.W.**

#### **Sachverhalt:**

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Röthenbach Nr. 9, der in diesem Bereich eine Fläche für Gemeinbedarf für kirchliche Zwecke festsetzt. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche ebenfalls als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt.

Der Antragsteller plant, auf dem Grundstück zwei Mehrfamilienhäuser für jeweils acht barrierefreie Wohnungen mit einer Wohnfläche von 60 bis 100 qm zu errichten. Die Gebäude sollen zwei Geschosse sowie ein Satteldach mit einer Neigung von 50 Grad erhalten.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen über die Gestaltung der auf diesem Grundstück zu errichtenden Gebäude. Das Vorhaben entspricht jedoch nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes, da die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern zu Wohnzwecken und nicht die Errichtung von Gebäuden für kirchliche Zwecke geplant ist. Zudem werden die Baugrenzen überschritten. Aus Sicht der Verwaltung wäre für die geplante Bebauung die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes und damit die Änderung des Flächennutzungs- sowie des Bebauungsplanes erforderlich.

Sofern eine Flächennutzungs- und Bebauungsplanänderung in Betracht gezogen wird, sollte sich die neue Bebauung an der umgebenden Bebauung orientieren. Für die übrigen an der Straße „Am Richterhaus“ anliegenden Gebäude setzt der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen sowie Satteldächer mit einer Dachneigung von 50 bis 60 Grad fest, wobei das Dachgeschoss aufgrund der steilen Dachneigung in der Regel das zweite Vollgeschoss darstellt. Das Gebiet ist auch durchweg mit Häusern mit Erd- und Dachgeschoss und Dachneigungen von 50 bis 58 Grad bebaut. Neben mehreren Doppelhäusern und einem Einfamilienhaus befindet sich dort auch ein Mehrfamilienhaus mit neun Wohnungen.

Die vorgelegten Mehrfamilienhäuser weisen mit zwei Geschossen und einem Satteldach mit einer Dachneigung von 50 Grad zwar ein drittes Vollgeschoss auf. Aufgrund der geringeren Gebäudetiefe und Dachneigung bleiben sie mit einer Höhe von ca. 13,20 m jedoch hinter der Höhe des Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Am Richterhaus 15 mit 14,63 m zurück, so dass sich die Gebäude diesbezüglich in die umliegende Bebauung einpassen.

Die Straße „Am Richterhaus“ ist entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan als „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung“ als verkehrsberuhigte Zone ausgebildet und auf den Fußgänger- und Lieferverkehr beschränkt. Zufahrt und Zugang zum Grundstück „Am Richterhaus 16/18“ erfolgen jedoch ausschließlich über die Gemeindeverbindungsstraße Wendelstein-Röthenbach. Die Stellplätze werden nachgewiesen. Die Wasserversorgung ist gesichert durch den Anschluss an eine zentrale Wasserversorgungsanlage. Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch Kanalisation im Mischsystem.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Umweltausschuss entscheidet, ob der Flächennutzungs- und der Bebauungsplan R 9 im Bereich des Grundstücks „Am Richterhaus 16/18“ für eine entsprechende Bebauung geändert werden sollen. Sollten Bauleitplanverfahren durchgeführt werden, hat der Antragsteller sämtliche hierdurch entstehende Kosten zu tragen.

**Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):**

Werner Langhans  
Erster Bürgermeister