

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/650/2016

Referat:	Baureferat	Datum:	21.11.2016
Ansprechpartner:	Heike Polster	AZ:	140/2016
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau- und Umweltausschuss	01.12.2016	öffentlich

Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage und Stellplätzen auf dem Grundstück Drosselstraße 6 - Antrag auf Vorbescheid

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Großschwarzenlohe Nr. 1, der in diesem Bereich ein reines Wohngebiet festsetzt.

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Abweichungen: Errichtung eines Walmdaches/Toskanadaches an Stelle eines Satteldaches (Wohngebäude) bzw. Pultdaches (Garage), Dachneigung zwischen 15 bis 20 statt 50 bis 55 Grad, Überschreitung der westlichen Baugrenze durch die Garage um ca. 2 m;

Das Grundstück Drosselstraße 6 soll geteilt werden. Die Antragsteller wollen auf einer Teilfläche ein Zweifamilienhaus mit Doppelgarage errichten.

Die geplante Bebauung bleibt hinter der nach Bebauungsplan möglichen Bebauung (zweigeschossiges Gebäude zuzüglich eines steilen Satteldaches mit 50 bis 55 Grad) zurück. Die erforderlichen Stellplätze können nachgewiesen werden. Die Baugrenzenüberschreitung durch die Garage ist geringfügig. Jedoch ist aus Sicht der Verwaltung die Errichtung eines Walmdaches in dieser Gegend städtebaulich nicht vertretbar, da bislang im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Großschwarzenlohe Nr. 1 nur zweigeschossige Gebäude mit flach geneigten Satteldächern vorhanden sind. Eine Zustimmung zu dieser Dachform würde einen Bezugsfall für weitere Bauvorhaben schaffen. Bislang hat der Ausschuss in ähnlichen Fällen das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Dem Vorhaben sollte das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt werden, wenn an Stelle des Walm- bzw. Toskanadaches ein flach geneigtes Satteldach errichtet wird.

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:

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt. Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt, wenn an Stelle des Walm- und

Toskanadaches ein flach geneigtes Satteldach errichtet wird.

Finanzierung:

entfällt

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Antragsunterlagen

Werner Langhans
Erster Bürgermeister