

## Sitzungsvorlage

**Vorlage Nr.: IV/678/2017**

Referat:	Baureferat	Datum:	27.02.2017
Ansprechpartner:	Heike Polster	AZ:	9/2017
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeit
Bau- und Umweltausschuss	09.03.2017	öffentlich

### **Bauvoranfrage auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Sonnenstraße 6**

#### **Sachverhalt:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Röthenbach Nr. 2, der in diesem Bereich ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Abweichung: Errichtung eines Flachdaches an Stelle eines Satteldaches mit 30 bis 38 Grad Dachneigung

Der Bauherr möchte das bestehende Wohnhaus abbrechen und durch ein zweigeschossiges Flachdachgebäude im Bauhausstil ersetzen. Die Errichtung eines Flachdaches ist aus Sicht der Verwaltung jedoch städtebaulich nicht vertretbar.

Im Bereich des Bebauungsplanes Röthenbach Nr. 2 befinden sich in der Nachbarschaft keine vergleichbaren Gebäude. In der näheren Umgebung sind ausnahmslos Satteldächer vorhanden. Der Bau- und Umweltausschuss hat bereits in seiner Sitzung am 07.05.2009 einer Bauvoranfrage auf Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes mit Flach- bzw. flach geneigtem Pultdach auf dem Grundstück Willibaldstraße 11 (Ecke Sonnenstraße/Willibaldstraße) das gemeindliche Einvernehmen nicht in Aussicht gestellt.

Im vorliegenden Fall befindet sich das Grundstück zudem unmittelbar am Einzelbaudenkmal Ludwig-Donau-Main-Kanal. Durch die relative Nähe zur Alten Salzstraße und die Lage am Kanal stünde der moderne Baukörper auch in einer Sichtbeziehung zum in die Denkmalliste eingetragenen Ensemble Röthenbach und würde sich nicht in das Ortsbild einpassen.

Der Errichtung eines Gebäudes mit einem unter einer Dachneigung von 30 Grad liegenden Satteldach sollte jedoch – wie auch bereits bei der Anfrage Willibaldstraße 11 - das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt werden.

**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 in Aussicht gestellt. Der Errichtung eines zweigeschossigen Wohngebäudes mit einem Satteldach und einer Dachneigung unter 30 Grad wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

**Finanzierung:**

./.

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

Antragsunterlagen

Werner Langhans  
Erster Bürgermeister