

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/731/2017

Referat:	Baureferat	Datum:	02.11.2017
Ansprechpartner:	Heike Polster	AZ:	98/2017
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau- und Umweltausschuss	09.11.2017	öffentlich

Neubau von zwei Doppelhaushälften auf dem Grundstück Dahlienstraße 14 - Antrag auf Vorbescheid

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der 5. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Wendelstein Nr. 15, der in diesem Bereich ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Abweichungen: Überschreitung der westlichen Baugrenze um ca. 1,5 m, Errichtung eines Doppelhauses, Errichtung eines Gebäudes mit zwei Geschossen an Stelle eines Gebäudes mit Erd- und Dachgeschoss, Dachneigung 16 Grad statt 38 bis 48 Grad, Überschreitung der Geschossflächenzahl (0,63 statt 0,5), abweichende Zufahrten

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Wendelstein Nr. 15 sieht für den Bereich des Baugrundstücks die Errichtung von Einzelhäusern mit Erd- und Dachgeschoss vor, wobei das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebildet werden kann. Der Antragsteller plant die Errichtung eines zweigeschossigen Doppelhauses mit einem flach geneigten Satteldach.

Im Bereich der unmittelbaren Nachbarschaft wurden schon mehrfach Baugenehmigungen mit diversen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt. Mit Bescheid vom 13.05.2014 wurde die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes mit zwei Vollgeschossen und einem Satteldach mit einer Dachneigung von 20 bzw. 33 Grad auf dem Grundstück Dahlienstraße 16 b genehmigt. In der Nachbarschaft befindet sich auch ein Doppelhaus auf den Grundstücken Dahlienstraße 16 und 16 a, das die zulässige Geschossflächenzahl von 0,5 geringfügig überschreitet.

Das geplante Gebäude bleibt in der Höhe hinter dem Gebäude auf dem Grundstück Dahlienstraße 16 b zurück. Die benötigten Befreiungen sind städtebaulich vertretbar. Der Stellplatznachweis kann erbracht werden. Bei Einreichung eines Antrags auf Baugenehmigung sollte jedoch der Standort der Stellplätze für die östliche Doppelhaushälfte nochmals geprüft werden, da die bestehende kleine Grünfläche auf der Straße nach Möglichkeit nicht entfallen sollte.

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 erteilt. Das Landratsamt Roth wird gebeten, in die Genehmigung einen Hinweis auf eine Überprüfung des Standorts der Stellplätze für die östliche Doppelhaushälfte aufzunehmen.

Finanzierung:

entfällt

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Antragsunterlagen

Werner Langhans
Erster Bürgermeister