

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/950/2020

Referat:	Baureferat	Datum: 20.07.2020
Ansprechpartner:	Heike Polster	AZ:
Weitere Beteiligte:		

Beratungsfolge	Termin	
Haupt- und Finanzausschuss	30.07.2020	öffentlich

Bauvoranfrage auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Am Reichswald 9

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Wendelstein Nr. 3 a/3 c, der in diesem Bereich einem allgemeinen Wohngebiet entspricht.

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes: Abweichungen: Errichtung eines Flachdaches auf Wohngebäude und Garage, Überschreitung der westlichen Baugrenze um maximal ca. 2,5 m, Errichtung der Garage an einer anderen als im Bebauungsplan festgelegten Stelle;

Der Bauherr möchte ein eingeschossiges Gebäude mit Flachdach errichten. Der Bebauungsplan sieht nur die Errichtung von Gebäuden mit Satteldächern mit einer Neigung von 30 Grad vor. Der Bau- und Umweltausschuss hat bereits mehrere Bauvoranfragen auf dem Grundstück behandelt. Der Errichtung von Sattel- bzw. Walmdachhäusern mit einer Dachneigung von 39 – 45 Grad wurde hierbei das gemeindliche Einvernehmen jeweils in Aussicht gestellt. Mit Baugenehmigung vom 13.09.2019 wurde der Errichtung eines Wohngebäudes mit einem Satteldach von 38 Grad Dachneigung eine Baugenehmigung erteilt.

Reine Flachdachgebäude sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden. Aus Sicht der Verwaltung wäre die Errichtung eines begrünnten Flachdaches städtebaulich vertretbar. Der Bauherr ist mit einem begrünnten Flachdach gemäß seiner Stellungnahme vom 02.07.2020 einverstanden. Das geplante Gebäude bleibt in der Höhe unter dem nach Bebauungsplan Möglichen zurück. Allerdings hat das Landratsamt Roth in ähnlichen Fällen in der letzten Zeit jeweils Bebauungsplanänderungen verlangt.

Im Hinblick auf den Verlauf der östlichen Baugrenze ist eine Überschreitung von ca. 2,5 m (Abstand zur Straße damit ca. 5 m) ebenfalls städtebaulich vertretbar, da die südlich angrenzenden Gebäude allesamt einen Abstand von 4 – 5 m zur Straße aufweisen. Vom vorgesehenen Standort abweichende Garagengebäude an der Grundstücksgrenze sind im Gebiet bereits vorhanden.

Dem Vorhaben sollte 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 An-

schluss an eine zentrale Wasserversorgungsanlage. Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch Kanalisation im Mischsystem.

Beschlussvorschlag:

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt. Das Flachdach ist extensiv zu begrünen.

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Antragsunterlagen mit Vorgang

Werner Langhans
Erster Bürgermeister