

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/989/2021

Referat:	Baureferat	Datum:	25.02.2021
Ansprechpartner:	Svenja Heim	AZ:	12/2021
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeit
Bau,- Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss	04.03.2021	öffentlich

Antrag auf Vorbescheid - Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage im Otto-Hübner-Ring Fl.Nr. 737/3 Gemarkung Wendelstein

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Wendelstein Nr. 34, der in diesem Bereich ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Die Antragsteller möchten auf dem Grundstück Fl.Nr. 737/3 Gemarkung Wendelstein, im Otto-Hübner-Ring ein Einfamilienhaus mit Garage errichten. Hierfür wurde ein Antrag auf Vorbescheid mit vier unterschiedlichen Dachformen eingereicht (Flachdach, Pultdach mit 7 Grad Neigung, Satteldach mit 15 Grad Neigung sowie Satteldach mit 45 Grad Neigung). Die Garage soll begrünt werden sowie Photovoltaikanlagen auf den Dächern errichtet werden.

Das Vorhaben liegt in der südlichen, den Ortsrand bildenden Reihe der Baugrundstücke auf der Parzelle 19. Der Bebauungsplan trifft für die in die freie Landschaft wirkende Bebauung auf den Parzellen 16 bis 24 folgende Festsetzungen:

Satteldach mit einer Dachneigung von 42 bis 52 Grad, Errichtung eines Gebäudes mit einem Vollgeschoss und einem Dachgeschoss, wobei das Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig ist, Kniestock max. 50 cm. Dachgauben sind lediglich bis zu der halben Dachlänge möglich. Die Dachflächen sind in rotem Farbton oder als begrünte Dachflächen auszuführen. Pultdächer sind lediglich ausnahmsweise in den übrigen, nicht am Ortsrand liegenden Parzellen zulässig.

Keine der vorgelegten Planvarianten entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Festsetzung „Satteldach mit 42 – bis 52 Grad Dachneigung am Ortsrand“ wurde seinerzeit bei Aufstellung des Bebauungsplanes bewusst getroffen, um eine Homogenität des Siedlungsbildes am Ortsrand zu gewährleisten. Bedeutend hierfür ist auch die Festsetzung einer roten Bedachung. Die Varianten mit Flach- und Pultdach sowie dem flach geneigtem Satteldach widersprechen den vorgenannten Festsetzungen des Bebauungsplanes so sehr, dass sie aus Sicht der Verwaltung im Hinblick auf die Zielrichtung des Bebauungsplanes städtebaulich nicht vertretbar sind.

Die Errichtung des Einfamilienhauses mit einem Satteldach von 45 Grad wäre aus Sicht der Verwaltung grundsätzlich denkbar. Die große Dachgaube widerspricht zwar den

Festsetzungen des Bebauungsplanes, allerdings bleibt die festgesetzte Dachform und -neigung erkennbar erhalten. Die Flachdachbauten sind untergeordnet, die Dachflächen werden begrünt. Im gesamten Bereich des Baugebiets bestehen jedoch durchgängig rote Dächer. Eine Befreiung im Hinblick auf die Dachfarbe ist daher städtebaulich nicht vertretbar.

Erschießung: Die Zufahrt ist gesichert. Das Grundstück liegt in angemessener Breite an einer Ortsstraße. Die Wasserversorgung ist gesichert durch den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung. Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch Kanalisation im Mischsystem.

Beschlussvorschlag:

Der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Flach-, Pult- oder Satteldach mit einer Neigung von 15 Grad wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Der Errichtung eines Einfamilienhauses mit einem Satteldach mit einer Neigung von 45 Grad wird das gemeindliche Einvernehmen grundsätzlich erteilt. Die Bedachung hat jedoch in einem roten Farbton zu erfolgen.

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Die Unterlagen liegen in den Fraktionssitzungen vor

Werner Langhans
Erster Bürgermeister