

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/085/2022

Referat:	Baureferat	Datum:	30.08.2022
Ansprechpartner:	Stefanie Betz	AZ:	62/2022
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeit
Bau-, Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss	08.09.2022	öffentlich

Anbau eines zweigeschossigen Flachdachgebäudes zu Wohnzwecken an das Reiheneckhaus Narzissenweg 1 – Antrag auf Baugenehmigung

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Wendelstein Nr. 2 a, der ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Abweichungen: Errichtung des Anbaus außerhalb der Baugrenzen, Errichtung eines Flachdaches statt eines Satteldaches mit einer Dachneigung von 38 bis 41 Grad.

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 16.01.2014 einem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines erdgeschossigen Anbaus an dem Anwesen sein Einvernehmen erteilt, der am 20.03.2014 vom Landratsamt Roth genehmigt wurde. Da es sich bei dem Anbau nicht um eine abgeschlossene Wohnung handelte, wurde kein zusätzlicher Stellplatznachweis notwendig. Das Vorhaben wurde nicht verwirklicht.

Die Bauherren möchten nun auf dem Grundstück Ihrer Eltern bzw. Schwiegereltern wegen eines höheren Wohnraumbedarfs und aus familiären Gründen einen zweigeschossigen Wohnhausanbau errichten. Auf die ausführliche Begründung im Schreiben vom 30.07.2022 wird verwiesen.

Für das jetzt geplante Bauvorhaben sind zwei zusätzliche Stellplätze nachzuweisen. Diese sollen im südlichen Bereich des Grundstücks erstellt werden. Hierfür müsste eine an dieser Stelle befindliche Straßenlaterne nach Südwesten versetzt werden. Dies wäre laut bautechnischem Referat und den Gemeindewerken Wendelstein möglich, sofern der Bauherr dafür die Kosten trägt.

Die Zufahrt zu den Stellplätzen wurde zunächst seitens der Bauherren über die Äußere Further Straße, den Garagenhof (FINr. 672/139, Bauherren verfügen über 3/31 MEA) und den öffentlichen Weg (FINr. 672/145) angedacht. Aus Sicht der Verwaltung wäre diese Zufahrt aufgrund der kurzen Querung des Narzissenwegs bei Schaffung einer Wendemöglichkeit auf dem Grundstück eventuell denkbar, wenn die dauerhafte Sicherung der Zufahrt mittels Eintragung einer Grunddienstbarkeit in Form eines Geh- und Fahrtrechts über die FINr. 672/139 (Garagenhof) gewährleistet werden kann.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Roth ist hierfür jedoch die Zustimmung der gesamten Eigentümerschaft erforderlich. Aus einer Stellungnahme der ehrenamtlichen Garagenhofbetreuer geht hervor, dass dies nicht realisiert werden kann. Von Miteigentümern werden u.a. eine Nutzung der Zufahrt durch weitere Anwohner und eine damit verbundene Gefährdung von Fußgängern sowie Instandhaltungskosten der Garagenhoffläche aufgrund der intensiveren Nutzung befürchtet. Auf die ausführliche Begründung im Schreiben vom 03.08.2022 wird verwiesen.

Die Bauherren haben mit dem Schreiben vom 18.08.2022 eine Tektur zur veränderten Lage der Stellplätze eingereicht. Die Zufahrt soll nun auf einer Länge von ca. 50 m vom Irrweg über den Narzissenweg (FINr. 672/145) genommen werden, der eine durchschnittliche Breite von ca. 2,35 m bis 2,50 m aufweist. Die Ausfahrt vom Grundstück müsste aufgrund fehlender Wendemöglichkeiten rückwärts erfolgen.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Erschließung nicht gesichert. Dieser Zufahrt sollte nicht zugestimmt werden, da der Weg aufgrund seiner Beschaffenheit nur einer Fuß- und radmäßigen Erschließung dient und nicht für den Fahrverkehr ausgelegt ist, zumal damit auch eine Bezugsfall für weitere Anwohner entstände. Dem Vorhaben sollte das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden.

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. Sollte die gesamte Eigentümerschaft des Garagenhofs doch der Eintragung einer Grunddienstbarkeit zustimmen und die Stellplätze auf dem Baugrundstück so angeordnet werden, dass auf dem Grundstück gewendet werden kann, könnte das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt werden.

Finanzierung:

entfällt

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Bebauungsplanauszug Narzissenweg 1

Lageplan Narzissenweg 1

Luftbild Narzissenweg 1

Narzissenweg 1 Schreiben vom 18.08.2022

Narzissenweg 1 Schreiben vom 30.07.2022

Narzissenweg 1 Zufahrt über Garagenhof

Narzissenweg 1 Zufahrt über Narzissenweg

Narzissenweg Stellungnahme Garagenhof vom 03.08.2022

Werner Langhans
Erster Bürgermeister