

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/232/2025

Referat:	Baureferat	Datum:	25.08.2025
Ansprechpartner:	Stefanie Betz	AZ:	57/2025
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau,- Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss	11.09.2025	öffentlich

Bauvoranfrage zum Bau eines Tiny-Hauses auf dem Grundstück Raubersrieder Weg 110

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Großschwarzenlohe Nr. 4, der in diesem Bereich ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Abweichungen: Errichtung des Gebäudes außerhalb des Baufensters.

Die Antragstellerin beabsichtigt, im südlichen Teil des Grundstücks ein eingeschossiges Tiny-Haus mit einer Grundfläche von ca. 56 m² und einem extensiv begrünten Flachdach zu errichten. Das Gebäude soll zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden, während das bestehende Wohnhaus vermietet werden soll.

Der Markt Wendelstein steht einer Nachverdichtung grundsätzlich positiv gegenüber. Vergleichbare Vorhaben wurden in der Vergangenheit stets befürwortet. Der Wunsch der Antragstellerin, altersgerecht in einem kleineren Gebäude wohnen zu bleiben und gleichzeitig in Wendelstein ansässig zu bleiben, ist nachvollziehbar. Die erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans wird aus städtebaulicher Sicht als vertretbar angesehen.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Aufenthaltsräume an der Grundstücksgrenze in der Regel nicht zulässig sind. Die Abstandsflächensituation, einschließlich einer möglichen Abstandsflächenübernahme des Nachbarn, muss im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden.

Gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung des Marktes Wendelstein sind für Einfamilienhäuser zwei Stellplätze, für Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung drei Stellplätze nachzuweisen. Das geplante Tiny-Haus entspricht in Größe und Ausstattung einer Einliegerwohnung. Daher sollte ein zusätzlicher Stellplatz nachgewiesen werden.

Die Antragstellerin kann diesen Stellplatz rechts neben der bestehenden Garage auf dem Grundstück Raubersrieder Weg 110 nachweisen.

Es soll jedoch darauf hingewiesen werden, dass im Falle einer künftigen Grundstücksteilung die erforderlichen Grunddienstbarkeiten (für Stellplatz, Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte) entsprechend im Grundbuch einzutragen sind.

Dem Vorhaben sollte das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt werden. Sollte hierfür die Zustimmung nach § 31 Abs. 3 BauGB erforderlich sein, sollte diese auch in Aussicht gestellt werden.

Beschlussvorschlag:

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt. Sollte für die planabweichende Ausführung die Zustimmung nach § 31 Abs. 3 BauGB erforderlich sein, wird auch diese in Aussicht gestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer Grundstücksteilung die erforderlichen Grunddienstbarkeiten (Stellplatz, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) im Grundbuch einzutragen sind.

Finanzierung:

entfällt

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Bauvoranfrage Raubersrieder Weg 110
Bebauungsplan Raubersrieder Weg 110
Lageplan Raubersrieder Weg 110
Luftbild Raubersrieder Weg 110

Werner Langhans
Erster Bürgermeister