Begründung

12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Schweinthal“
Erweiterung eines bestehenden Wohngebäudes / Neubau eines weiteren Wohngebäudes
Fl.Nr.: 178/6; Gemarkung Wies; Schweinthaler Straße 6
Fl.Nr.: 174/1; Gemarkung Wies; Lichtenauer Straße 8

Geplant ist die Erweiterung eines best. Wohnhauses „Schweinthaler Straße 6“, sowie der Neubau eines weiteren Wohngebäudes auf dem Grundstück „Lichtenauer Straße 8“.

Fl.Nr.: 178/6; Gemarkung Wies; Schweinthaler Straße 6
Die gewünschte Erweiterung soll im Norden des bestehenden Anwesens, in Form eines zweigeschossigen, 12,50 m x 6,50 m großen Anbaus erfolgen. Die Wandhöhe beträgt 5,00 m. In diesem Zuge soll auch die Wandhöhe des Bestands um 0,80 m auf 6,80 m erhöht werden. Als Dachform soll das bestehende Satteldach (Ost-West-First) entsprechend abgeschleppt werden.

Fl.Nr.: 174/1; Gemarkung Wies; Lichtenauer Straße 8
Der geplante Neubau soll im Osten des Bestandsgebäudes, zweigeschossig mit den Maßen 6,68 m x 13,00 m erfolgen. Die Wandhöhe beträgt 6,00 m, als Dachform ist ein Satteldach (Nord-Süd-First) vorgesehen.
Bestand und Neubau werden mit einem eingeschossigen Zwischenbau (Wandhöhe 2,90 m; Satteldach) verbunden. Im Norden des Neubau entsteht ein Garagengebäude (8,50 m x 6,00 m) mit ebenfalls einer Wandhöhe von 2,90 m und Satteldach (Nord-Süd-First).

Beide gewünschten Erweiterungs- bzw. Neubauten ragen dabei in die im Bebauungsplan festgesetzte Bauverbotszone zum nördlichen Waldrand hinein.
Zur Realisierung des gewünschten zusätzlichen Wohnraums wurde diese Bauverbotszone im zu bebauenden Bereich durch einen „Bereich zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ ersetzt. Innerhalb dieser Flächen müssen sämtliche Gebäude mit verstärktem, durchschlagssicherem Dachstuhl ausgeführt werden. Ein statischer Nachweis muss erbracht werden.
Da auf den östlich angrenzenden Grundstücken bereits zulässigerweise Anbauten im Bereich der Bauverbotszone bestehen, wurde der Geltungsbereich des „Bereichs zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ auch auf diese erweitert. Diese bestehenden baulichen Anlagen genießen Bestandsschutz.

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind im Hinblick auf die Schaffung von Wohnraum für die Nachkommen der Grundstückseigentümer immer wieder Erweiterungen der Baufenster vorgenommen worden. Diese beinhaltete auch eine Erhöhung der Wandhöhen. Auf Grund der jeweils variierenden Grundstücksgegebenheiten wurden die gewünschten Änderungen immer wieder individuell durchgeführt.

Vorliegend könnte durch die zusätzliche Festsetzung „Bereich zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ ebenfalls weiterer Wohnraum unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Belange des Forsts, samt der angrenzenden Waldeigentümer umgesetzt werden.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren zur Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB liegen vor.

Miesbach, den 10.09.2019

STADT MIESBACH

Ingrid Pongratz
1. Bürgermeisterin

BAYERN STADT MIESBACH