

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

Nr.: B-053/2019
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Wustermark	18.04.2019	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	07.05.2019	öffentlich
Gemeindevertretung	14.05.2019	öffentlich

**Antrag auf Vorbescheid für das Vorhaben "Errichtung eines Einfamilienwohnhauses und Doppelgarage" einschließlich Antrag auf Befreiung in Wustermark, Zeestower Str. 8
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahme der Gemeinde**

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, das gemeindliche Einvernehmen für das im Rahmen des Vorbescheides beantragte Vorhaben „Errichtung eines Einfamilienwohnhauses und Doppelgarage“ mit einer von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. W 5 „Gewerbegebiet Wustermark Nord“, Teil 1 abweichenden Dachform entsprechend der Antragsunterlagen vom 18.02.2019 auf dem Grundstück in Wustermark, Zeestower Str. 8 (Flur 24, Flurstück 170) zu erteilen / nicht zu erteilen.

Sachverhalt/ Begründung:

Mit Schreiben vom 01.03.2019 (Posteingang 05.03.2019) hat das Bauordnungsamt des Landkreises Havelland die Antragsunterlagen für die Voranfrage für das Vorhaben „Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage) einschließlich beantragter Zulassung einer Befreiung von dem oben genannten Bebauungsplan bezüglich der Dachform mit der Bitte um eine Stellungnahme innerhalb von 2 Monaten der Gemeinde zugesandt.

Die Fragestellung zum Vorbescheid lautet:

Für das Grundstück, Flur 2, Flurstück 170, in Wustermark soll geprüft werden, ob die Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage, nach Art und Maß der baulichen Nutzung, wie im beigefügten Lageplan zum Vorbescheid eingetragen, möglich ist?

Der Antrag auf Zulassung einer Befreiung lautet:

Hiermit stellen wir den Antrag auf Abweichung vom B-Plan bezüglich der Dachform. Als Walmdach mit den Dachneigungen 30° und 34°. Der Bauherr würde gerne seine Vorstellungen von einem Wohnhaus verwirklichen. Bei Versagung akzeptiert der Bauherr die Festsetzung des B-Planes, Punkt 4.1.2 – Satteldach.

Das Flurstück 170 der Flur 2 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W 5 „Gewerbegebiet Wustermark Nord“, Teil 1, der am 14.03.2001 in Kraft getreten ist. Somit ist die Zulässigkeit des beantragten Vorhabens nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB), Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu prüfen.

Der Bauherr beantragte die Errichtung eines eingeschossigen Einfamilienhauses mit einer Grundfläche von 206,60 m² mit der Dachform „Walmdach“. Das Flurstück 170 ist bereits mit einem Wohnhaus und einem einsturzfähigen Schuppen bebaut. Nach Aussage des Bauherrn ist das leerstehende Wohnhaus stark geschädigt. Die zukünftige Nutzung ist noch offen; ruhiges Gewerbe oder Wohnhaus für das Kind der Familie. Der Abriss des Schuppens ist geplant.

Das beantragte Vorhaben befindet sich im Teilgebiet MI-3A des o. g. Bebauungsplanes. Hierbei handelt es sich um ein Mischgebiet nach § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). In dem Mischgebiet sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetrieb, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zweck sowie Gartenbaubetriebe zulässig.

Ein Mischgebiet ist eine zusammengesetzt Nutzungsart bestehend aus Wohnen und Gewerbe. Das Wohnen und die gewerbliche Nutzung, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stört, sollen gleichberechtigt nebeneinander stehen.

Das Flurstück 170 hat eine Größe von 5.003 m² auf dem sich derzeit eine ungenutzte Wohnbebauung befindet. Beantragt wurde eine weitere Wohnbebauung ohne gewerblichen Anteil. Das Vorhaben entspricht nicht der Wesensart eines Mischgebietes. Auch ausgehend von dem vorhandenen Bestand im Bereich der Zeestower Straße ist aufgrund der geringen Ansiedlung von Gewerbe die Voraussetzung für Zulassung einer reinen Wohnbebauung aus Sicht der Verwaltung nicht gegeben. Derzeit befinden sich in diesem Bereich zwei Gewerbebetriebe und eine landwirtschaftlicher Hofstelle, sowie im angrenzenden Außenbereich eine Hundepension, so dass die Wohnnutzung überwiegt.

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4.1.2 des o.g. Bebauungsplanes sind ausschließlich Satteldächer mit mittigem First und symmetrischer Dachform zulässig. Der Bauherr beantragte als Dachform ein Walmdach. Der Antrag wurde weiter nicht begründet. Hierbei handelt es sich um keinen speziellen Einzelfall.

Zur verbindlichen Klärung der Zulässigkeit wurde der in Rede stehende Vorbescheid beantragt.

Anlagenverzeichnis:

Übersichtsplan
Auszug B-Plan W 5 „Gewerbegebiet Wustermark Nor“, Teil 1
Auszug Antrag auf Vorbescheid

Az.: 613006-W/19/04
08.04.2019