

Sitzung des Gemeinderates am 20.09.2017	Beratungsunterlage TOP: 9		Bearbeiterin:	Datum: 12.09.2017	
	Drucksache-Nr.: 96 /2017		Frau Bezner		
	nichtöffentlich	x öffentlich	BM:	10:	20:

**Antrag auf Baugenehmigung: Michaelsbergweg, Flst. Nr. 872  
Neubau eines Wohnhauses mit Doppelcarport  
- Erteilen des gemeindlichen Einvernehmens**

Sachverhalt:

Beantragt wird die baurechtliche Genehmigung für ein Einfamilienwohnhaus mit Doppelcarport. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wolfsberg I“ - 1. Änderung. Lageplan und Ansichten liegen als Anlagen bei.

Besonderheiten bzw. beantragte Befreiungen des Baugesuchs:

- Das Wohnhaus liegt komplett im Baufenster, der Carport (mit Pultdach) liegt nur zum Teil im Garagen- bzw. Gebäudebaufenster. Gem. den planungsrechtlichen Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans sind Stellplätze und Carports innerhalb der Fläche zwischen Baufenster / Fläche für Garagen und öffentlichem Straßenraum / straßenbegleitendem Grün zulässig. Die Dachform der Carports ist nicht festgesetzt, so dass auch das beantragte Pultdach auf dem Carport den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht, sofern die Abstandsvorschriften eingehalten werden.
- Beantragt wird die Überschreitung der max. zulässigen Traufhöhe um 0,40 m auf 4,60 m. Die Firsthöhe wird nicht überschritten. Eine solche Befreiung wurde bereits häufig erteilt. Aus Gründen der Gleichbehandlung muss zu diesem Antrag das Einvernehmen erteilt werden.
- Beantragt wird die Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse auf zwei, da das Dachgeschoss baurechtlich einem Vollgeschoss entspricht. Dies hat keine Auswirkungen auf die Kubatur des Gebäudes und die städtebauliche Wirkung des Gebäudes. Einer solchen Befreiung wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wolfsberg II“ bereits einmal zugestimmt. Da die max. zulässige Firsthöhe und die zulässige Nutzung des Grundstücks eingehalten werden, ist die Befreiung aus Sicht von Verwaltung und Baurechtsbehörde städtebaulich vertretbar.

Die nachbarschützenden Abstandsflächen werden aus den bestehenden und geplanten Geländeverläufen sowie den beantragten Wandhöhen an den Grenzen ermittelt. Die Baurechtsbehörde hatte diesbezüglich weitere Anforderungen an die Planunterlagen, welche voraussichtlich bis zur Sitzung vorliegen werden.

Zur Fristwahrung (das Baugesuch wurde bereits am 17.08.2017 eingereicht) ist es aber notwendig, dass der Gemeinderat in dieser Sitzung über das gemeindliche Einvernehmen entscheidet.

Das Einvernehmen der Nachbarn zu dem Wohngebäude liegt zwar schriftlich vor, jedoch gibt es Nachfragen des direkten Angrenzers zu dem Carport und insbesondere zu dessen Dachform bzw. Gesamthöhe.

Nach Eingang der nachgeforderten Pläne wird die Verwaltung nach Abstimmung mit der Baurechtsbehörde nochmals alle Nachbarn direkt beteiligen.

Die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsvorschriften ist Genehmigungsvoraussetzung auf Seiten des Landratsamtes. Zur Verdeutlichung sollte eine entsprechende Bedingung in die gemeindliche Beschlussfassung aufgenommen werden.

#### Finanzielle Auswirkungen:

keine

#### Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Freudental erteilt ihr Einvernehmen zu dem Antrag auf Baugenehmigung: Michaelsbergweg, Flst. Nr. 872, Neubau eines Wohnhauses mit Doppelcarport unter der Bedingung, dass die nachbarschützenden Abstandsvorschriften eingehalten werden.