

|   |                              |               |                   |
|---|------------------------------|---------------|-------------------|
| Sitzung des<br>Gemeinderates<br>am 21.02.2018 | Beratungsunterlage TOP: 4    | Bearbeiterin: | Datum: 06.02.2018 |
|   | Drucksache-Nr.: 14 /2018     | Frau Bezner   |                   |
|   | nichtöffentlich x öffentlich | BM:           | 10: 11 20: 12     |

**Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Genehmigungsverfahren:  
Besigheimer Straße, Flst. Nr. 494/4  
Neubau Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und zwei  
Stellplätzen**  
- Erteilen des gemeindlichen Einvernehmens

Sachverhalt:

Für das im Geltungsbereich des aus dem Jahr 2000 stammenden Bebauungsplans „3. ÄNDERUNG NÖRDLICH DER BESIGHEIMER STRASSE“ liegende Grundstück Flst. Nr. 494/4 ist die Bebauung mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und zwei weiteren Stellplätzen beantragt. Lageplan, Schnitt und Ansichten liegen als Anlagen 1 – 6 bei. Außerdem liegt eine Kopie aus dem Lageplan zum Bebauungsplan bei (Anlage 7).

Die Gebäudehöhe (Traufhöhe) und Dachneigung entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Allerdings überschreitet der **Vorbau in Richtung Besigheimer Straße die Traufhöhe um 1,80 m**. Der Vorbau ist städtebaulich vertretbar und tangiert keine Nachbarn, so dass hier aus Sicht der Verwaltung und der Baurechtsbehörde zugestimmt werden kann.

Weitere Abweichungen / Befreiungen vom Bebauungsplan werden für folgende Punkte beantragt:

- **Geänderte Zufahrt von der Besigheimer Straße:**

Im Bebauungsplan ist geregelt, dass aus den Baugrundstücken nur vorwärts auf die L 1106 Besigheimer Straße eingefahren werden darf. Nachdem das Bauvorhaben an die Landesstraße 1106 grenzt, wird die Straßenbaubehörde als Fachbehörde angehört.

Die geänderte Zufahrt zur Garage und den Stellplätzen wurde aber bereits im Vorfeld zwischen Bürgermeister und Straßenbaubehörde abgestimmt und von der Behörde die Zustimmung zu der Planung signalisiert. Die Verwaltung befürwortet die Planung, da insgesamt ausreichend Stellplätze geschaffen werden. Außerdem wurde die Einfahrt bei den danebenliegenden Bauvorhaben ebenfalls geändert.

- **Überschreitung des Garagenbaufensters nach Norden:**

Auf Grund der geänderten Zufahrt und der Anlegung von ausreichend Stellfläche vor den Garagen werden die geplanten Garagen weiter ins Grundstück gesetzt.

- **Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen bzw. besonders gekennzeichneten Flächen (Grünfläche):**

Die Verwaltung begrüßt die Planung, da auf dem eigenen Grundstück mehr als die notwendigen Stellplätze geschaffen werden

- **Wegfall der Grünfläche zwischen Garage und Gehweg:**

Die planungsrechtlich vorgesehene Grünfläche sollte aus Sicht der Verwaltung innerhalb des Grundstücks ausgeglichen werden.

Bauordnungsrechtlich muss von den Planern noch der Nachweis geführt werden, dass die geplanten Stützwände keine nachbarschützenden Rechte verletzen. Dies ist aber nicht Gegenstand der planungsrechtlichen Stellungnahme der Gemeinde.

Die Nachbaranhörung läuft gerade, die Verwaltung wird im Rahmen der Sitzung darüber informieren. Von Seiten der Nachbarn lag aber bereits das Einvernehmen zu der zunächst bauordnungsrechtlich weitergehenden Ursprungsplanung vor, die auf Grund der Vorgaben der Verwaltung und der Baurechtsbehörde abgeändert werden musste.

#### Finanzielle Auswirkungen:

Auf dem Grundstück sind noch keine Hausanschlüsse für Wasser und Abwasser vorhanden. Diese sind auf Kosten der Gemeinde im Rahmen der Bebauung noch zu verlegen. Für die Maßnahmen werden Angebote eingeholt und voraussichtlich gemeinsam mit dem Tiefbau des Gebäudes an ein Unternehmen vergeben, um preisliche und zeitliche Synergien zu nutzen. Die Vergabesummen liegen sehr wahrscheinlich im Entscheidungsrahmen des Bürgermeisters (bis 10.000 €), die Mittel sind im Haushaltsplan eingestellt.

#### Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Freudental erteilt ihr Einvernehmen zu dem Antrag auf Baugenehmigung; Besigheimer Straße, Flst. 494/4, Neubau Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und zwei Stellplätzen und stimmt den erforderlichen Befreiungen zu.