

Sitzung des Gemeinderates am 13.06.2018	Beratungsunterlage TOP: <u>9a</u>	Bearbeiterin:	Datum: 30.05.2018	
	Drucksache-Nr.: <u>SA/2018</u>	Frau Bezner		
	<input type="checkbox"/> nichtöffentlich <input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	BM:	10: <u>2</u>	20: <u>g</u>

**Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren:
 Rotenbergstraße, Flst. 536/3
 Neubau Einfamilienhaus mit Gewerberaum, Doppelgarage und Stellplatz
 - Erteilen des gemeindlichen Einvernehmens**

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans „Wolfsberg II“ – 2. Änderung – Teilbereich B (Flst. 536 – Fläche am Wald). Beantragt wird die baurechtliche Genehmigung für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Gewerberaum (Friseursalon im Nebengewerbe), Doppelgarage und einem Stellplatz. Der Lageplan, die vier Ansichten und der UG-Grundriss mit Gewerberaum liegen als Anlagen bei.

Im Bebauungsplan ist für diesen Bereich ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In Gebieten mit diesem Charakter sind nach der Baunutzungsverordnung u.a. „nicht störende Handwerksbetriebe“ zulässig. Für das Wohngebäude sind 1,5 Stellplätze pro Wohnung, mindestens jedoch 2 Stellplätze notwendig. Für das Gewerbe (nur Inhaberin, keine weiteren Beschäftigten) ist ein weiterer Stellplatz ausreichend. Dies gilt für eine Gewerbefläche von 50-70 m², welche unterschritten wird. Die Voraussetzungen sind damit erfüllt.

Abweichend vom Bebauungsplan (festgesetzte Dachneigung von 20° - 35°) wurde eine Dachneigung von 40° beantragt. Dieses Vorhaben wurde bereits im Vorfeld abgestimmt und von Verwaltung sowie Gemeinderat eine Zustimmung in Aussicht gestellt. Die Dachneigung von 40° gilt auch im Ursprungsbebauungsplan für die Gebiete „Wolfsberg I“ und „Wolfsberg II“.

Die Zustimmung zu dieser Befreiung beinhaltet die verbindliche Zusage an das Landratsamt, den Bebauungsplan in naher Zukunft in diesem Punkt (und den vorgesehenen weiteren Punkten / Befreiungen bei den weiteren Baugenehmigungen in diesem Gebiet) zu ändern.

Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans sind eingehalten.

Die naturschutzrechtlichen Belange des Bebauungsplans müssen vor der Baugenehmigung bzw. mit Auflage durch die Verwaltung abgearbeitet sein / werden.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Freudental erteilt ihr Einvernehmen zu dem Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Rotenbergstraße, Flst. 536/3, Neubau Einfamilienhaus mit Gewerberaum, Doppelgarage und Stellplatz und stimmt der Befreiung „Dachneigung“ zu.