

Sitzung des Gemeinderates am 16.05.2019	Beratungsunterlage TOP: 1 a)		Bearbeiterin:	Datum: 17.04.2019	
	Drucksache-Nr.: 57 /2019		Frau Bezner		
	<input type="checkbox"/> nichtöffentlich	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	BM: 	10: 	20:

**Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Besigheimer Straße,
Flst. 505/4
Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage
- Erteilen des gemeindlichen Einvernehmens**

Sachverhalt:

Beantragt wird die baurechtliche Genehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in der Besigheimer Straße. Es handelt sich um eine innerörtliche Nachverdichtung

Für diesen Bereich existiert eine Bebauungsplanänderung aus dem Jahre 1977. Im weiteren Straßenverlauf wurde derselbe Ursprungsbebauungsplan im Jahr 2000 mit leicht abweichenden Festsetzungen geändert. Im Zuge der Vermarktung der dortigen Bauplätze (insgesamt drei) hat sich bereits im Vorfeld gezeigt, dass die Festsetzungen aus der 2. Änderung (aus dem Jahr 1977) so nicht mehr zeitgemäß sind und entsprechend der 3. Änderung (aus dem Jahr 2000) angepasst werden sollten.

Gegenüberstellung der abweichenden Festsetzungen:

	„2. ÄNDERUNG NÖRDLICH DER BESIGHEIMER STRASSE“	„3. ÄNDERUNG NÖRDLICH DER BESIGHEIMER STRASSE“
Bauweise	Offen (DH vorgeschrieben)	Offen (Einzel- und DH zulässig)
Traufhöhe	4,00 m	4,25 m
Garagen	Auf den ausgewiesenen Flächen und Satteldach	Auf den ausgewiesenen Flächen
Dachaufbauten	Nicht zulässig	Gem. Nr. 2.1.2 zulässig
Dachneigung	30°	30° +/- 3°

Der Gemeinderat hat in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 14.11.2018 über die abweichenden Festsetzungen beraten und beschlossen, die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „3. ÄNDERUNG NÖRDLICH DER BESIGHEIMER STRASSE“ auch für die Bauinteressenten im Bereich der „2. ÄNDERUNG NÖRDLICH DER BESIGHEIMER STRASSE“ in Aussicht zu stellen. Diese Information ist durch die Verwaltung erfolgt. In der GR-Sitzung am 15.05.2019 soll auch die entsprechende Bebauungsplanänderung angestoßen werden.

Das vorliegende Baugesuch enthält folgende Abweichungen vom Bebauungsplan:

- offene Bebauung (Einzelhaus)
- Traufhöhe mit 4,25 m
- Dachgaube
- Dachneigung mit 33 °

Die als Flachdach geplante Garage überschreitet zudem das Garagenbaufenster um bis ca. 2,50 m nach Süden (Richtung Besigheimer Straße), d.h. es verbleibt eine Aufstellfläche vor der Garage (ca. 3 - 4 m).

Auch der Zufahrtsbereich des Grundstücks ist eine besondere Situation, da dieser die Bushaltestelle tangiert. Nach einer Vorortbesichtigung mit der Verkehrsbehörde wird dies aber als zulässig angesehen, da die Bushaltestelle nicht häufig angefahren wird. Lediglich morgens herrscht ein größerer Andrang an Schülern, den restlichen Tag über wird die Haltestelle fast gar nicht angefahren.

Nach Abstimmung mit der unteren Baurechtsbehörde ist die neue Zufahrtssituation im Hinblick auf die Überschreitung des Garagenbaufensters mit den Verkehrsbehörden nochmals abzustimmen und bedarf deren Zustimmung.

Städtebaulich ist die Befreiung vertretbar und wurde auch bereits im Umfeld erteilt. Dies gilt auch für den beantragten Zwerchgiebel auf der Südseite.

Finanzielle Auswirkungen:

Nach Einschätzung der unteren Baurechtsbehörde des Landratsamts berühren diese Abweichungen die Grundzüge der Planung und daher ist eine Änderung des Bebauungsplans „2. ÄNDERUNG NÖRDLICH DER BESIGHEIMER STRASSE“ in diesen Punkten notwendig.

Das Verfahren kann im Nachgang durchgeführt werden, die Kosten in Höhe von voraussichtlich 7.871,85 € zzgl. einer Verwaltungs- und Sachkostenpauschale in Höhe von 500 € übernimmt die ehemalige Eigentümerin. Die Kostenübernahmeerklärung liegt vor.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Freudental erteilt das Einvernehmen zu dem Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Besigheimer Straße, Flst. 505/4 Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage vorbehaltlich der Zustimmung der Verkehrsbehörden.

Die Gemeinde Freudental erteilt das Einvernehmen zu den Befreiungen von Bauweise, Traufhöhe, Dachaufbauten und Dachneigung im Vorgriff auf die Änderung des Bebauungsplans.