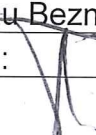



Sitzung des Gemeinderates am 16.05.2019	Beratungsunterlage TOP: 1 f)		Bearbeiterin:	Datum: 08.05.2019	
	Drucksache-Nr.: 62 /2019		Frau Bezner		
	nichtöffentlich x	öffentlich	BM: 	10: 	20:

**Antrag auf Bauvorbescheid: Rotenbergstraße, Flst. 970
Spiegelung des Garagenbaufensters und Erweiterung des Baufensters
- Erteilen des gemeindlichen Einvernehmens**

Sachverhalt:

Für den bisher unbebauten Bauplatz am nordwestlichen Rand des Baugebietes „Wolfsberg II“ wird beantragt, das Garagenbaufenster an die östliche Grundstücksgrenze zu spiegeln und das Baufenster zusätzlich um ca. 40 m² nach Westen zu vergrößern.

Der Auszug aus dem Bebauungsplan mit Eintragung liegt als Anlage 1 bei.

Das Baufenster auf diesem Grundstück ist im Verhältnis zur Grundstücksfläche relativ klein. Dies hat der Eigentümer bereits im Rahmen der Erschließung mit dem damaligen Erschließungsträger besprochen. Die damals bereits empfohlene Bauvoranfrage wurde aber erst jetzt gestellt, nachdem aktuell Überlegungen zu einer Bebauung anstehen. Das Schreiben des Erschließungsplaners aus dem Jahr 2006 liegt als vertrauliche Anlage 2 bei

- Spiegelung des Garagenbaufensters

Das Garagenbaufenster soll von westlich des Baufensters nach Osten an die Grundstücksgrenze gespiegelt werden. Die Garage ist als Grenzbebauung grundsätzlich zulässig, auch auf dem angrenzenden Grundstück steht bereits eine Garage an dieser gemeinsamen Grenze. Die Spiegelung wäre aus Sicht von Verwaltung und Baurechtsbehörde unproblematisch, ebenso wie im Anschluss daran die Nutzung des vorhandenen Garagenbaufensters als „normales“ Baufenster. Dadurch würde die bebaubare Fläche um 36 m² vergrößert, da das Baufenster dann nicht mehr von Abstandsflächen tangiert ist.

- Erweiterung des Baufensters im westlichen Grundstücksbereich

Der Eigentümer beantragt darüber hinaus die Erweiterung des Baufensters im westlichen Bereich (siehe Eintragung im Plan). Diese Erweiterung ist aus Sicht von Verwaltung und Baurechtsbehörde nicht im Rahmen einer Befreiung vom Bebauungsplan möglich. Es wird aber signalisiert, dass grundsätzlich eine Erweiterung des Baufensters in der angedachten Größe im Zuge einer Bebauungsplanänderung möglich wäre.

Die Nachbaranhörung muss noch durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die für die Erweiterung des Baufensters notwendige Änderung des Bebauungsplans könnte bei einer entsprechenden Kostenübernahme jetzt angegangen werden. Bei einer evtl. späteren Bebauungsplanänderung durch die Gemeinde Freudental könnte über eine mögliche Erweiterung des Baufensters beraten werden.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Freudental erteilt ihr Einvernehmen zu dem Antrag auf Bauvorbescheid: Rotenbergstraße, Flst. 970, Spiegelung des Garagenbaufensters. Das bisherige Garagenbaufenster darf als allgemeines Baufenster verwendet werden.

Die Erweiterung des Baufensters ist im Rahmen der Befreiung nicht möglich.