



|   |                              |            |               |   |   |
|---|------------------------------|------------|---------------|---|---|
| Sitzung des<br>Gemeinderates<br>am 24.07.2019 | Beratungsunterlage TOP: 9 b) |            | Bearbeiterin: | Datum: 03.07.2019   |   |
|   | Drucksache-Nr.: 79 /2019     |            | Frau Bezner   |   |   |
|   | nichtöffentlich x            | öffentlich | BM:           | 10:  | 20:  |

**Antrag auf Baugenehmigung: Rotenbergstraße, Flst. 998 und 999  
Wohnhausneubau (DHH) mit Garagen  
- Erteilen des gemeindlichen Einvernehmens**

Sachverhalt:

Die beiden Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wolfsberg II“ und die beiden Doppelhaushälften (zwei Bauherren) sollen gemeinsam genehmigt und errichtet werden.

Der Bebauungsplan sieht für diesen Bereich sowohl Einzel- als auch Doppelhausbebauung vor. Das Baugesuch weicht in folgenden Punkten vom Bebauungsplan ab:

- Überschreitung der zulässigen Nutzung (GRZ) um 11,40 m<sup>2</sup> (3,49 %) des Gesamtbauvorhabens insgesamt für beide Grundstücke.
- Auf Grund der Aufteilungen und Bezeichnungen ist pro Gebäude von zwei Wohneinheiten auszugehen, so dass sich daraus ein Stellplatzbedarf von 3 Stellplätzen pro DHH ergibt (insgesamt 6 Stellplätze). Aktuell sind nur max. 4 Stellplätze vorhanden, wobei die Größe der Stellplätze vor den Garagen noch nachzuweisen wäre.
- Der geplante Lichthof in Richtung der Rotenbergstraße überschreitet das Baufenster auf der gesamten Gebäudebreite in seinem kompletten Umfang von 2,55 m x 12,00 m = 30,60 m<sup>2</sup>. Diese Überschreitung ist nicht untergeordnet und es wurde in diesem im Gebiet noch keine Befreiung in diesem Umfang erteilt. Es handelt sich hier auch um eine Grundsatzentscheidung, die die Verwaltung (und auch die Baurechtsbehörde) nicht empfiehlt.
- Bei dem Keller unter der Garage auf der Ostseite handelt es sich um einen Gebäudeteil, welches unter einer Garage nur im Wege der Befreiung zulässig ist. Da die Garage und der Keller eine sehr große Grenzbebauung zum Brombergweg darstellen, empfiehlt die Verwaltung, diese Befreiung aus städtebaulichen Gründen zu versagen.
- Die maximal zulässige Firsthöhe des Gebäudes wird um 10 cm überschritten. Eine Befreiung von der Firsthöhe wurde noch nicht erteilt und sollte auch weiterhin nicht erfolgen.

- Nachrichtlich: Die Garage auf der Westseite verstößt gegen die Abstandsvorschriften in erheblichem Umfang. Dies ist ein bauordnungsrechtlicher Tatbestand und ist nur von der Baurechtsbehörde zu bewerten. Deshalb die Information zur Kenntnis.

Die Bauherren wurden teilweise schon von der Verwaltung auf die einzelnen Verstöße hingewiesen. Die Baurechtsbehörde wird nun die schriftliche Information erteilen.

Sollten bis zur Sitzung geänderte Pläne vorliegen, wird eine kurzfristige Information an das Gremium erfolgen.

Zu dem vorliegenden Antrag in der aktuellen Fassung kann das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden.

#### Finanzielle Auswirkungen:

-

#### Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Freudental erteilt ihr Einvernehmen zu dem Antrag auf Baugenehmigung: Rotenbergstraße, Flst. 998 und 999 Wohnhausneubau (DHH) mit Garagen **nicht**.