

Sitzung des Gemeinderates am 24.07.2019	Beratungsunterlage TOP: 90		Bearbeiterin:	Datum: 16.07.2019	
	Drucksache-Nr.: 83 /2019		Frau Bezner		
	nichtöffentlich x	öffentlich	BM:	10:	20:

**Antrag auf Baugenehmigung: Schloßstraße, Flst. 55/3
Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage und 4 oberirdischen
Stellplätzen
- Erteilen des gemeindlichen Einvernehmens**

Sachverhalt:

Beantragt wird die Baugenehmigung zur Bebauung einer Baulücke in der Ortsmitte von Freudental mit einem 6 Familienwohnhaus mit insgesamt 6 Tiefgaragenstellplätzen sowie 4 oberirdischen Stellplätzen. Der Lageplan sowie der Abstandsflächenplan, die Ansichten und der Schnitt liegen als Anlagen bei.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Kirchplatz und Umgebung“, welcher für diesen Bereich ein dreigeschossiges Gebäude (II + Dach) vorsieht und die max. mögliche Traufhöhe auf 8,30 m festsetzt. Insgesamt ist eine solche massive Bebauung zulässig. Innerhalb des Bebauungsplans ist, u.a. für das Mehrfamilienwohnhaus „Am Pfarrgarten 3“, eine ähnliche Bebauung realisiert worden. Jedoch wurden aber auch kleinere Bauungen umgesetzt, obwohl der Bebauungsplan eine größere Ausnutzung zugelassen hätte.

Das Baugesuch wurde im Vorfeld intensiv mit der Verwaltung und der Baurechtsbehörde abgestimmt. Hier wurden bereits angedachte Befreiungen zurückgewiesen und auf die Einhaltung des Bebauungsplans verwiesen. Die zugrunde gelegte Geländehöhe wurde aus dem tatsächlichen (Ursprungs-) Gelände im Bereich des Baufensters gemeinsam mit der Baurechtsbehörde ermittelt und die Planung teilweise geändert, um die gesetzlichen Abstandsvorschriften einzuhalten. Mittlerweile ist das Baugesuch vollständig.

Für die beantragten 6 Wohnungen sind insgesamt 6 Tiefgaragenstellplätze sowie 4 oberirdische Stellplätze vorgesehen, dies entspricht 1,67 Stellplätzen / Wohnung. Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zur Anzahl der notwendigen Stellplätze, die Verwaltung hat deswegen 1,5 Stellplätze / Wohnung gefordert. Dies ist eingehalten.

Das Bauvorhaben weicht noch in folgenden Punkten vom Bebauungsplan ab:

- Die Tiefgarage bzw. das Untergeschoss überschreitet das Baufenster. Da Garagen und überdachte Stellplätze nach dem Bebauungsplan auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, gilt dies aus Sicht der Verwaltung und der Baurechtsbehörde analog auch für Tiefgaragenstellplätze.

Die weitere Überschreitung des Baufensters im Untergeschoss mit Neben- / Kellerräumen ist jedoch städtebaulich vertretbar und wurde auch beim angrenzenden Baugesuch bereits genehmigt.

- Von den im Bebauungsplan vorgesehenen drei Bäumen entlang der Schloßstraße soll einer in den westlichen Bereich des Grundstücks „verschoben“ werden, um einen Stellplatz mehr zu schaffen sowie die Feuerwehrezufahrt zu gewährleisten.
- Die Traufhöhe im Bereich des Querbaus nach Süden überschreitet die Festsetzung des Bebauungsplans um 0,42 cm. Die Überschreitung liegt im Baufenster und die gesetzlichen Abstandsvorschriften werden eingehalten. Die Überschreitung ist städtebaulich vertretbar und die nachbarlichen Interessen sind nicht beeinträchtigt.
- Die rechts und links an den Quergiebel angrenzenden Zwerchgiebel überschreiten ebenfalls die Traufhöhe (da der Gebäudeteil auf der Hauskante steht). Da Gauben in diesem Bereich zulässig wären, sollte aus Sicht der Verwaltung das Einvernehmen erteilt werden (dies wurde auch beim Bauvorhaben „Am Pfarrgarten3“ bereits so gehandhabt).
- Die Mülltonnen stehen außerhalb des Baufensters an der Schloßstraße. Dies war nicht Wunsch des Bauherren, ist aber dem baurechtlichen Verbot der Mülllagerung in der Tiefgarage (bzw. Zugang über die Tiefgarage) geschuldet. Die Anordnung entlang der Straße ist als Abweichung nach der Baunutzungsverordnung zulässig.

Die Nachbarbeteiligung läuft seit kurzem, über das Zwischenergebnis wird berichtet.

Das neue Gebäude wird an das Nahwärmenetz „Ortsmitte Freudental“ angeschlossen. Für das Grundstück existiert bereits ein „Vorsorger“-Vertrag, so dass der Anschluss bereits auf dem Grundstück liegt.

Finanzielle Auswirkungen:

-

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Freudental erteilt ihr Einvernehmen zu dem Antrag auf Baugenehmigung: Schloßstraße, Flst. 55/3, Neubau eines Mehrfamilien-Wohnhauses mit Tiefgarage und 4 oberirdischen Stellplätzen