

Vorlage des FB 2 TA 07/2023 am 18.09.2023 Top 7
Sitzung des Technischen Ausschusses am 18.09.2023

TOP 7 Bauantrag für den Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Garage auf Flurstück-Nr. 4089 der Gemarkung Freudenberg

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss der Stadt Freudenberg berät über das Vorgetragene und beschließt das Einvernehmen zu dem Bauantrag für den Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und Garage auf Flurstück-Nr. 4089 der Gemarkung Freudenberg.

Sachvortrag:

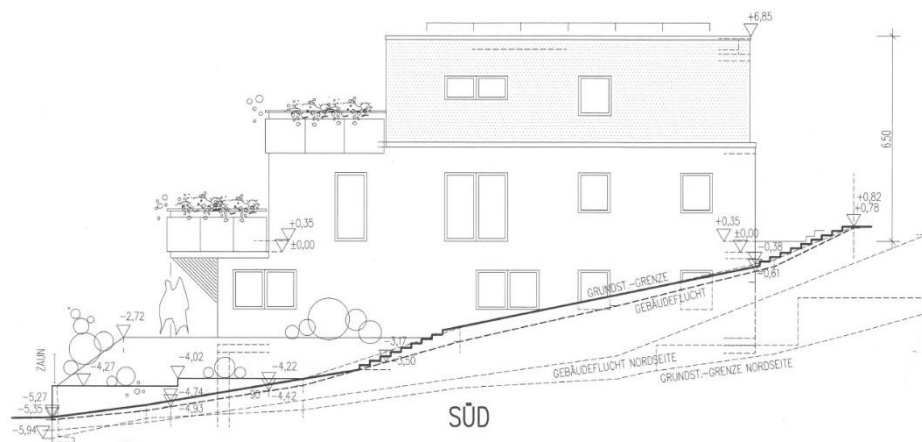
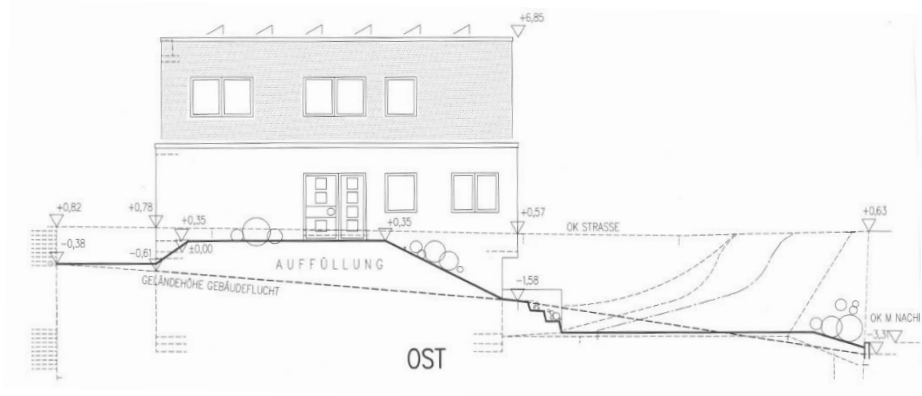
Das Flurstück 4089 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „10 FB Sinselein Steiggraben“ in Freudenberg. Der Bauherr plant hier den Bau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung im Untergeschoss und Garage.

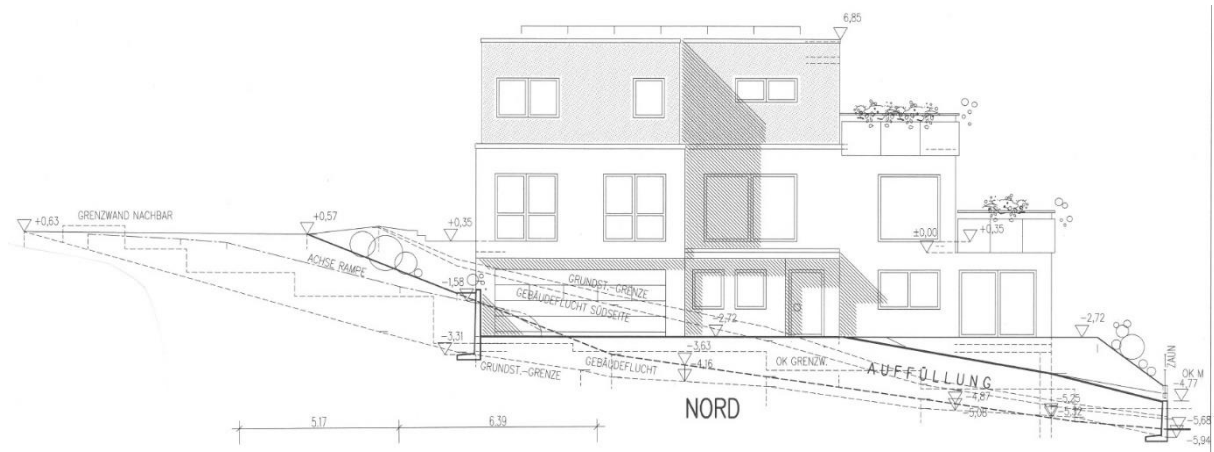


Für die folgenden Punkte der vorgelegten Planung wird eine Befreiung nach § 31 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes benötigt:

- Im Süden des Flurstücks liegt der Gebäudegrundriss 0,80 m außerhalb des Baufensters (blau gestrichelte Linie im Lageplan). Im Westen überschreiten der Gebäudegrundriss um 0,23 m und die Terrasse um weitere 1,50 m das Baufenster.

- Zulässig sind nur Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 30° bis 38° und einer Eindeckung aus dunkelbraunem, nicht glänzendem Material. Geplant ist die Ausführung als Flachdach mit umlaufender Aufkantung am Rand (sog. Attika) und einer Photovoltaik-Anlage.
- Der Bebauungsplan gibt eine maximale Traufhöhe von 6,00 Metern vor, gemessen von OKFB EG bis zur Traufe. Die Höhe von OKFB EG bis zur OK Attika ist mit ca. 6,50 m angegeben.
- Einfriedungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Die großen Höhenunterschiede des Geländes sollen mit L-Steinen abgefangen werden, für die ein Zaun mit 1,0 m Höhe als Absturzsicherung vorgesehen ist.





Keine Vollgeschosse sind laut § 2 VI 2 LBO oberste Geschosse, bei denen die Höhe von 2,30 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses vorhanden ist.

Grundfläche EG: 150,39 m² Grundfläche DG: 112,77 m²

$150,39 \text{ m}^2 \times \frac{3}{4} = 112,79 \text{ m}^2 > 112,77 \text{ m}^2$

Das Dachgeschoss ist somit kein Vollgeschoss und das Gebäude besitzt nur die maximal zulässigen zwei Vollgeschosse.

Die Angrenzeranhörung ist noch nicht abgeschlossen. Es liegen derzeit keine Einwände vor.

Finanzierung:

Der Beschluss ist nicht haushaltswirksam.

05.09.2023
Datum

Eisert
Sachbearbeiter

Weimer
FB-Leiter

Bürgermeister