

Vorlage des FB 2 TA 06/2023 am 24.07.2023 Top 2
Sitzung des Technischen Ausschusses am 24.07.2023

TOP 2 Bauantrag für den Rückbau von Bestandsgebäuden und den Umbau eines Wohnhauses zur Frühstückspension auf Flurstück 418 der Gemarkung Freudenberg

Beschlussvorschlag:

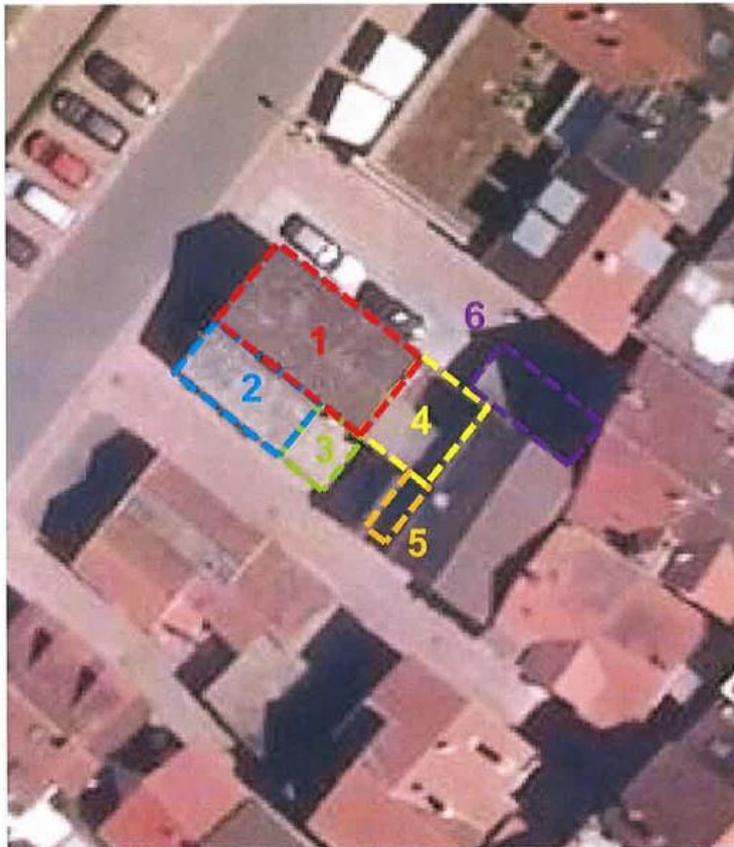
Der Technische Ausschuss der Stadt Freudenberg berät über das Vorgetragene und beschließt das Einvernehmen zu dem Bauantrag für den Rückbau von Bestandsgebäuden und den Umbau eines Wohnhauses zur Frühstückspension auf Flurstück 418 der Gemarkung Freudenberg.

Sachvortrag:

Das Flurstück 418 befindet sich innerhalb der Gesamtanlage nach § 19 DSchG der Stadt Freudenberg und innerhalb des nichtüberplanten Innenbereichs nach § 34 BauGB. Das seit Jahren ungenutzte Wohnhaus auf dem Flurstück ist Bestandteil des im Nordwesten der historischen Vorstadt gelegenen ehemaligen Handwerker- und Kleinbauernviertels und daher als erhaltenswertes Gebäude gelistet. Bauliche Veränderung am äußeren Erscheinungsbild sind mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.



Der Bauherr hat zusammen mit dem Flurstück 418 die benachbarten Flurstücke 411/3, 419, 420, 421 422/1 und 422 gekauft und zu dem nun 247 m² großen Flurstück 418 vereinigt. Geplant ist der Rückbau von Bestandsgebäude wie dargestellt:



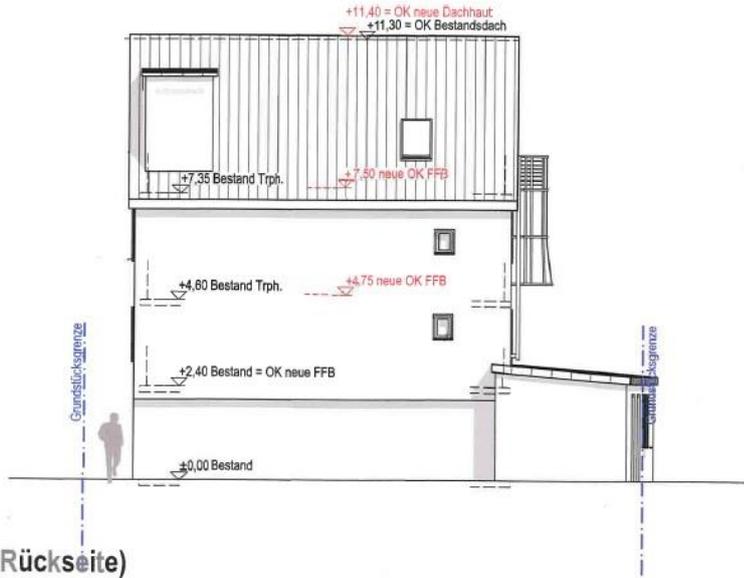
- 1 Garage
- 2 Nebenbau
- 3 Geräteschuppen
- 4 Überg. Terrasse
- 5 Stall
- 6 Schuppen Abbruch und Ersatzneubau

Auf der neu geschaffenen Freifläche sollen Outdoor-Lager, Outdoor-Küche, eine überdachte Terrasse, ein Kräutergarten und ein Anbau mit Pultdach an das vormalige Wohnhaus entstehen.

Das Wohnhaus möchte der Bauherr zur Frühstückspension mit jeweils zwei Einzelzimmerapartments und einen separaten Bad in den beiden Obergeschossen umbauen. Der geplante Einbau eines Aufzuges ermöglicht die barrierefreie Erschließung des Gebäudes. Die nutzbare Fläche im Dachgeschoss soll durch zwei Gauben für den Ausbau zu einem großzügigen Studio mit Bad vergrößert werden.

An dem meisten Flächen erfolgt eine Grenzbebauung wie im Bestand, wodurch keine Abstandsflächen nachzuweisen sind. Da wie zuvor beschrieben einige Bestandsgebäude abgebrochen und nur Teilbereiche wieder überbaut werden, erfolgt insgesamt eine Verbesserung der nachbarschutzrechtlichen Belange. Mit dem geplanten Kräutergarten wird ein Beitrag zur Entsiegelung von Flächen geleistet, wenn auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser wieder direkt im Boden versickern kann.

Um die beiden erforderlichen Stellplätze nachweisen zu können, verhandelt der Bauherr mit dem Eigentümer von Garagen auf benachbarten Flurstücken. Ziel ist dabei die Anmietung von Garagen.



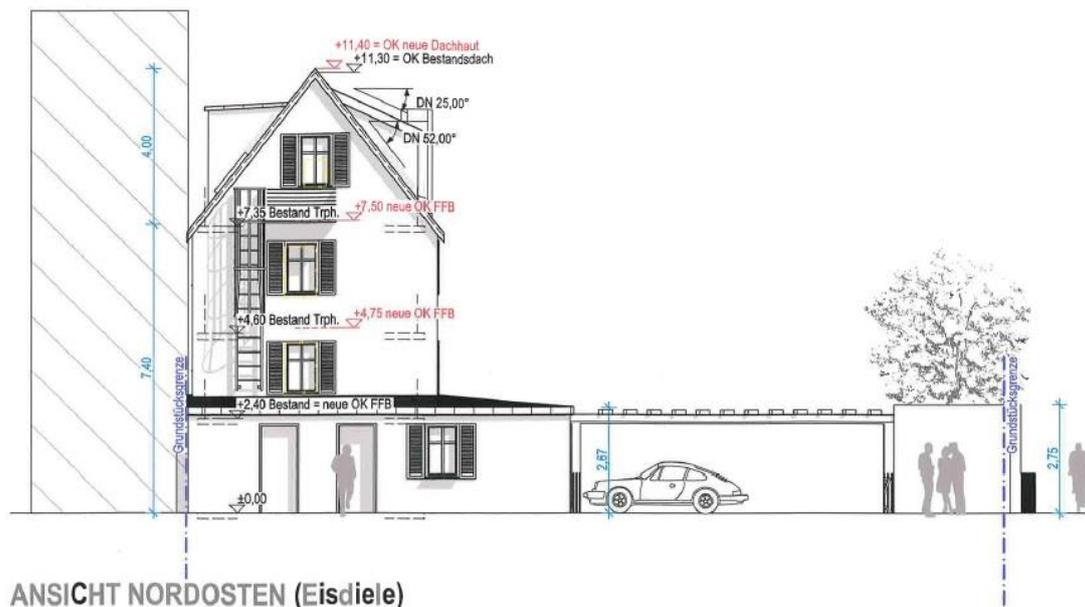
ANSICHT SÜDOSTEN (Rückseite)



ANSICHT SÜDWESTEN (Reitersgasse)



ANSICHT NORDWESTEN (Mainstraße)



In einem Vororttermin am 30.03.2023 hat das Landesamt für Denkmalpflege bereits Zustimmung zu der geplanten Maßnahmen signalisiert. Die Angreneranhörung wurde durch den Bauherren selbst durchgeführt und ist abgeschlossen. Einwände gegen die Maßnahme liegen nicht vor.

Finanzierung:

Der Beschluss ist nicht haushaltswirksam.

04.07.2023
Datum

Eisert
Sachbearbeiter

Weimer
FB-Leiter

Bürgermeister