Vorlage des FB 2 TA 08/2024 am 14.10.2024 Top 1
Sitzung des Technischen Ausschusses am 14.10.2024

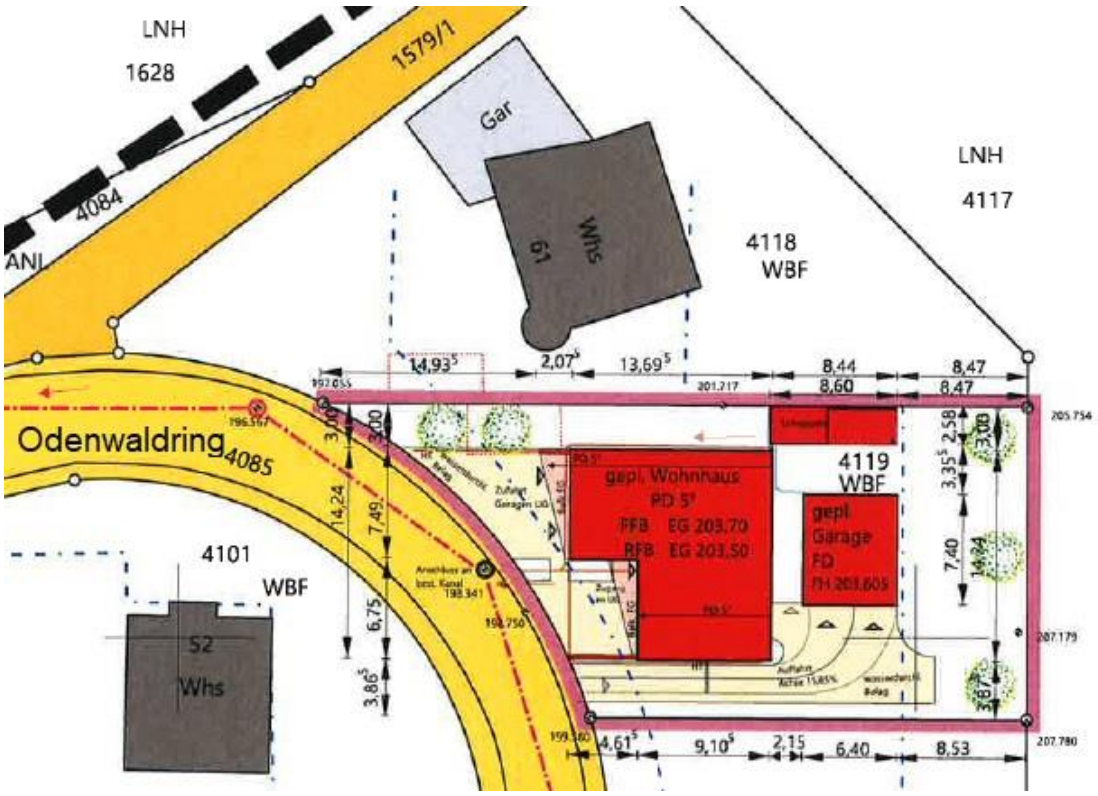
TOP 1 Bauantrag für den Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung u. zwei Doppelgaragen auf Flurstück 4119 der Gemarkung Freudenberg

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss der Stadt Freudenberg berät über das Vorgetragene und beschließt das Einvernehmen zum Bauantrag für den Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und zwei Doppelgaragen auf Flurstück 4119 der Gemarkung Freudenberg.

Sachvortrag:

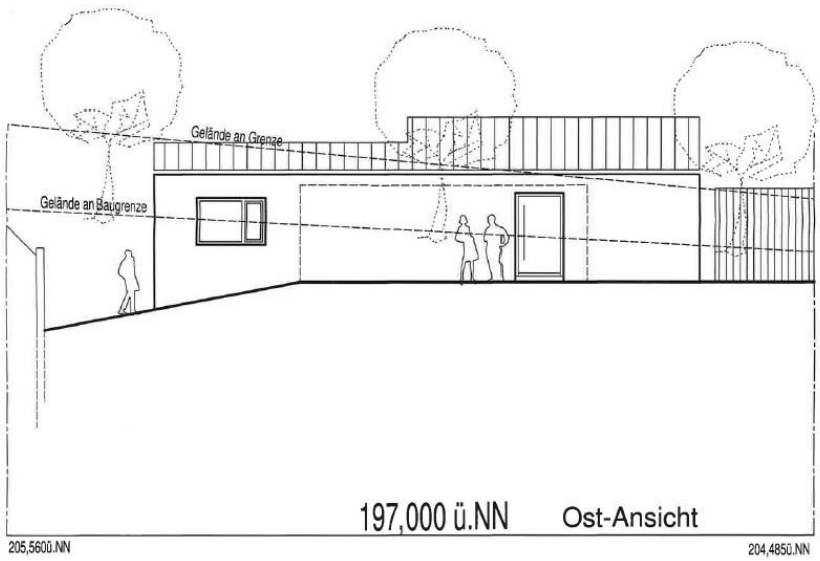
Das Flurstück 4119 befindet sich im Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „10 FB Sinselein Steiggraben“ in Freudenberg. Der Bauherr plant hier den Bau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung im Untergeschoss und zwei Doppelgaragen.



Der Technische Ausschuss der Stadt Freudenberg hat bereits in der Sitzung vom 18.03.2024 über den Bauantrag beraten und das gemeindliche Einvernehmen wegen der geplanten Überschreitung der festgesetzten maximalen Traufhöhe nicht erteilt.

Nachdem das Landratsamt mitgeteilt hat, dass die beantragten Befreiungen nach Auffassung der Behörde bauplanungs- und bauordnungsrechtlich zulässig sind und die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 BauGB vorliegen, wurde der Bauantrag erneut in der Sitzung vom 08.07.2024 beraten. Das gemeindliche Einvernehmen wurde ein weiteres Mal nicht erteilt.

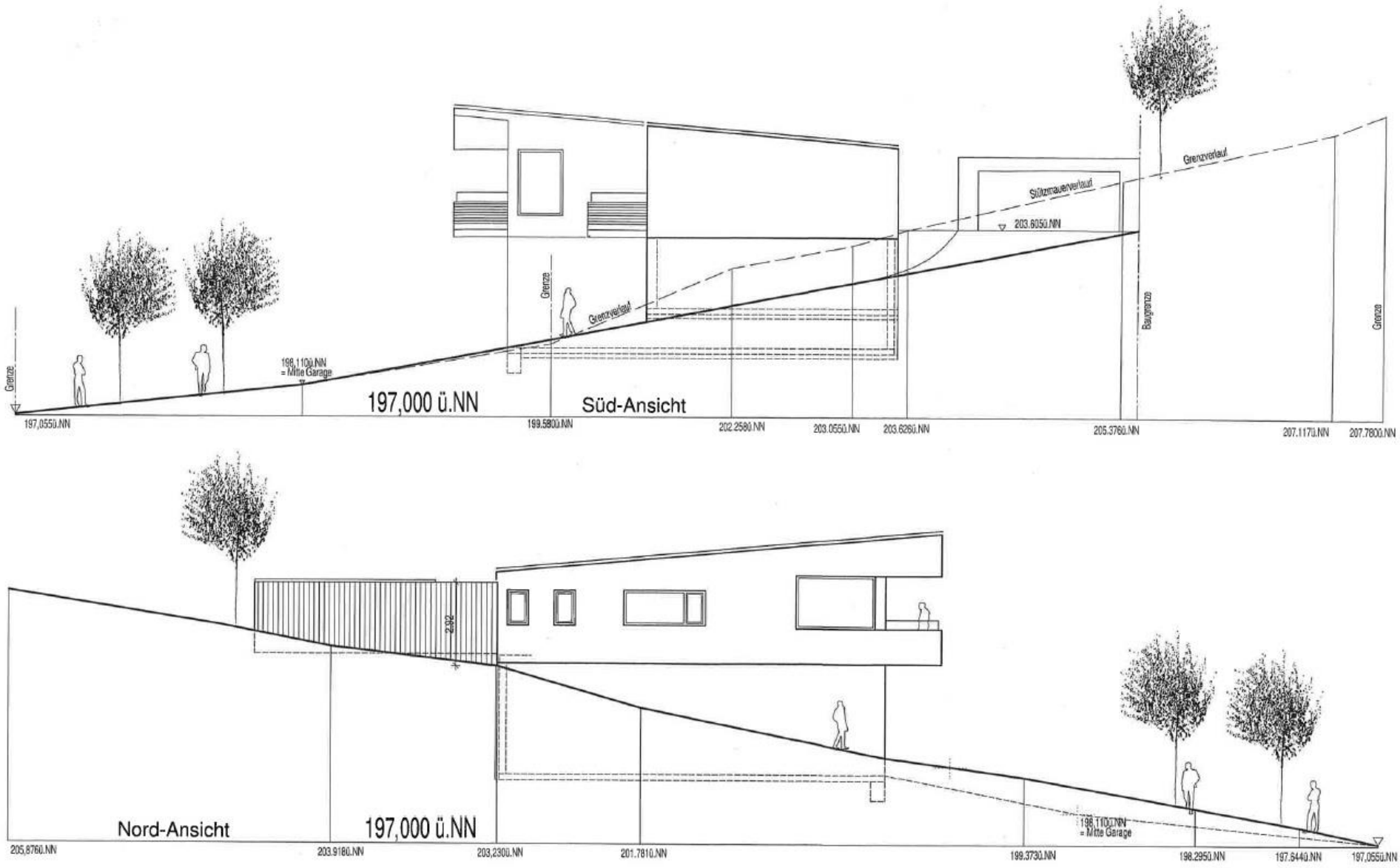
Der Antragsteller hat nun seine Planung überarbeitet und einen Tektur-Antrag vorgelegt.



Wie bereits in der ursprünglichen Planung werden auch für die Tektur wieder drei Befreiung nach § 31 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes benötigt:

- Vor Garagen ist von der Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. Der Abstand beträgt an der schmalsten Stelle nur 4,30 m, da ansonsten das gesamte Gebäude weit in den Hang hinein gebaut werden müsste.
- Abweichung von der vorgeschriebenen Ausführung als Satteldach mit einer Dachneigung von 30° bis 35°. Geplant ist ein Pultdach mit einer Neigung von 5°.

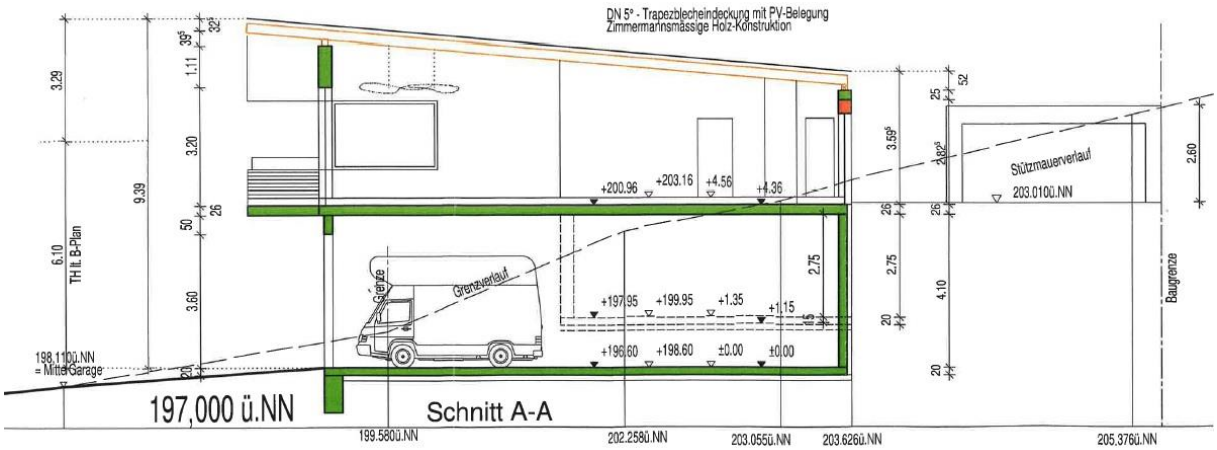
Gegen diese beiden Befreiungen wurden am 18.03. bzw. am 08.07. keine Einwände erhoben.


Grenze
198.1100.NN
= Mitte Garage
197,000 ü.NN
Süd-Ansicht
Grenze
Grenzverlauf
Stützmauerverlauf
203.6050.NN
Baugrenze
Grenze
197,0550.NN
199.5800.NN
202.2580.NN
203.0550.NN
203.6260.NN
205.3760.NN
207.1170.NN
207.7800.NN
202
Nord-Ansicht
197,000 ü.NN
198.1100.NN
= Mitte Garage
205.8760.NN
203.9180.NN
203.2300.NN
201.7810.NN
199.3730.NN
198.2950.NN
197.5440.NN
197,055ü.NN

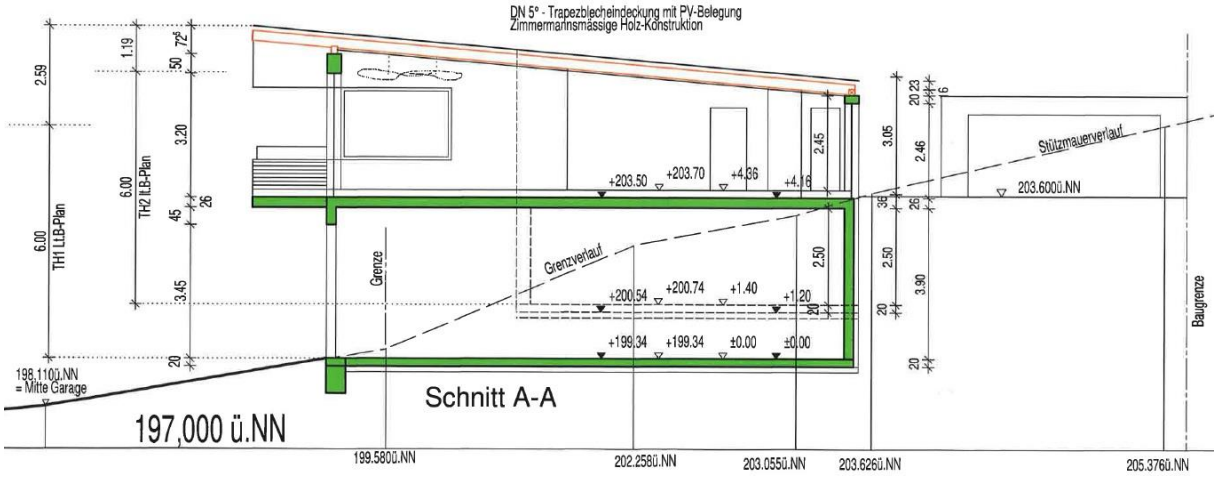
Der Grund, mehrheitlich in den beiden Sitzungen gegen den Beschlussvorschlag der Verwaltung zu stimmen und somit das gemeindliche Einvernehmen zu versagen, war die geplante Überschreitung der festgesetzten maximalen Traufhöhe

Veränderungen gegenüber der vorherigen Planung

Alt:



Neu:



1. Ansicht West: Reduzierung der talseitigen Traufhöhe 1 von 9,39 m auf 8,59 m
   Reduzierung: - 0,80 m
   2,59 m Überschreitung der maximale Traufhöhe talseitig von 6,00 m

2. Ansicht Ost: Reduzierung der talseitigen Traufhöhe 2 von 7,99 m auf 7,19 m
   Reduzierung: - 0,80 m
   1,19 m Überschreitung der maximale Traufhöhe talseitig von 6,00 m

3. Ansicht West: Reduzierung der bergseitigen Traufhöhe von 3,59 m auf 3,05 m
   Reduzierung: - 0,54 m
   keine Überschreitung der maximale Traufhöhe bergseitig von 3,25 m

4. Das Gebäude ist auf dem Gelände neu ausgerichtet. Problematisch dabei:

- Höhenunterschied auf dem Grundstück
  207,780 m NN – 197,065 m NN = **10,715 m**
- Abstand Baufenster zur Grundstücksgrenze Ost: 8,50 m
  Abstand Baufenster zur Grundstücksgrenze West: 3,00 m
- Zuschnitt des Grundstücks, Spitz zulaufender Bereich ist nicht bebaubar

Finanzierung:

Der Beschluss ist nicht haushaltswirksam.

30.09.2024	Eisert	Weimer	
Datum	Sachbearbeiter	FB-Leiter	Bürgermeister