

In Sitzung des Gemeinderates am 22.09.2021	Beratungsunterlage TOP: 9		Bearbeiterin:	Datum: 25.08.2021	
	Drucksache-Nr.: 69/2021		Frau Bezner		
	<input type="checkbox"/> nichtöffentlich	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	BM:	10: 12	20:

Bauangelegenheiten zur Beratung:

Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren:

Teufelsbergweg, Flst. 895

Neubau Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage

- Erteilen des gemeindlichen Einvernehmens

Sachverhalt:

Die Antragsteller möchten eine Baulücke / einen Bauplatz im Baugebiet „Wolfsberg I“ mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage bebauen. Lageplan, Ansichten und Schnitt liegen als Anlagen bei. Außerdem soll im Garten ein Pool gebaut werden, für welchen eine Ausnahme vom Bebauungsplan erforderlich ist.

Für das Vorhaben, welches im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wolfsberg I – 1. Änderung“ liegt, werden umfangreiche Befreiungen beantragt:

1. Befreiung von der Überschreitung der Baugrenze mit der Garage um 1 m auf der Nordseite:

Eine vergleichbare Befreiung wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits erteilt.

2. Befreiung von der Überschreitung der Baugrenze mit dem Vorbau (0,8m * 3,61m), den Balkonen (je 0,8m * 3,29m bzw. 6,76m) und der Wendeltreppe auf der Südseite (ca. 1,90m * 2,20m):

Überschreitungen geringfügigen Ausmaßes wurden bereits mehrmals zugelassen, allerdings nie über die gesamte Längsseite eines Gebäudes.

3. Befreiung von der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse, II statt I:

Eine solche Befreiung wurde im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans noch nicht erteilt. Die Befreiung wird notwendig, da durch Abgrabungen die Einliegerwohnung im UG in sämtlichen Räumen mit Tageslicht / normalen Fenstern ausgestattet werden soll. Außerdem ist geplant, den unter der Garage liegenden Fahrradraum durch Abgrabungen ebenerdig von der Gartenseite aus erreichbar zu machen. Dadurch liegt das UG überwiegend nicht mehr im Erdreich und zählt als Vollgeschoss.

4. Befreiung von der max. Zufahrtsbreite von 3m bzw. 6m:

Die Zufahrtsbreite soll 7,06 m betragen.

5. Befreiung von der Überschreitung der max. Traufhöhe mit den Quergiebeln:

Das Hauptgebäude unterschreitet die festgesetzte Traufhöhe von 4,20 m, die Quergiebel haben eine Traufhöhe von ca. 5,10 m. Quergiebel sind sowohl auf der Nord- als auch auf der Südseite des Gebäudes vorgesehen.

6. Befreiung von der Festsetzung der überbaubaren Grundfläche (GRZ) um 1m² (ohne geplante Wege) bzw. 12m² (mit geplanten Wegen):

Eine Befreiung von dieser planungsrechtlichen Festsetzung wurde noch nicht erteilt.

Die Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus Sicht der Verwaltung in der Summe zu massiv und weitgehend. Insgesamt ist die vorgelegte Planung somit städtebaulich nicht vertretbar.

Die Nachbaranhörung läuft und über das Zwischenergebnis wird in der Sitzung berichtet.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Freudental erteilt kein Einvernehmen zu dem Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren: Teufelsbergweg, Flst. 895, Neubau Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage