

|  |   |               |   |
|--|---|---------------|---|
| <b>Sitzung des Gemeinderates am 24.11.2021</b> | Beratungsunterlage <b>TOP: 13 b)</b>  | Bearbeiterin: | Datum:                                  |
|  | Drucksache-Nr.: <span style="color: blue;">98</span> /2021                                | Frau Bezner   | <span style="color: blue;">9</span>     |
|  | <input type="checkbox"/> nichtöffentlich x <input checked="" type="checkbox"/> öffentlich | BM:           | 10: <span style="color: blue;">9</span> |

**Antrag auf Baugenehmigung: Gaisgraben und Strombergstraße, Flst. 96 und 96/3**

**Abbruch einer Scheune, Neubau eines Mehrfamilienhauses mit zwei Garagen, Neubau Doppelgarage, Dachgeschossausbau mit energetischer Sanierung  
- Erteilen des gemeindlichen Einvernehmens**

Sachverhalt:

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kirchhofäcker-Gartenstraße“. Beantragt sind der Abbruch einer Scheune sowie der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 5 Wohnungen an gleicher Stelle. Die Dachgeschosswohnung beinhaltet dann auch das Dachgeschoss des angrenzend sowie bestehenden Eckgebäudes. Im ersten Untergeschoss des Neubaus (= Straßenebene) soll eine Garage mit zwei Stellplätzen entstehen und auf dem Grundstück Strombergstraße eine Doppelgarage mit zwei Stellplätzen davor. Insgesamt entstehen 6 Stellplätze. Der Lageplan und die Ansichten liegen als Anlagen bei.

Das Vorhaben überschreitet das Baufenster nach Osten (in Richtung Finkenweg) um ca. 2,50 m \* 4,00 m. Außerdem befinden sich Nebenanlagen (Heizraum mit 3,70 m \* 1,90 m) und daran anschließend der Treppenzugang zur bestehenden Doppelgarage Strombergstraße 45 außerhalb des Baufensters. Eine ähnliche und sogar weitergehende Befreiung wurde beim Neubau des angrenzenden Gebäudes unter der Bedingung erteilt, dass auf die Inanspruchnahme des noch ungenutzten Baufensters auf dem östlichen Grundstücksteil verzichtet wird. Aufgrund der vergleichsweise geringen Überschreitung schlägt die Verwaltung hier einen Verzicht auf Inanspruchnahme des Baufensters im flächenmäßigen Umfang der Überschreitung vor.

Die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplans werden weitgehend eingehalten. Der Bebauungsplan macht Festsetzungen zur Ermittlung der Erdgeschossfußbodenhöhe und zur Wandhöhe. Daraus ergibt sich dann die max. zulässige Gebäudehöhe.

Der Neubau hält die Festsetzungen zur Erdgeschossfußbodenhöhe und der Wandhöhe aus dem Bebauungsplan ein. Allerdings handelt es sich bei dem Untergeschoss formal um ein Vollgeschoss, so dass es sich im mittleren, neuen Gebäudeteil um drei Vollgeschosse handelt. Der Bebauungsplan begrenzt die Zahl der Vollgeschosse auf 2. Da die Kubatur des Gebäudes (EFH und Wandhöhe) sich im zulässigen Rahmen bewegt und sich der neue Gebäudeteil zwischen dem Bestand höhenmäßig sowie städtebaulich gut einfügt (das südlich angrenzende Gebäude ist zweigeschossig, hat aber eine höhere Firsthöhe) sollte aus Sicht der Verwaltung das Einvernehmen zu dieser Befreiung erteilt werden. Die untere Baurechtsbehörde teilt diese Einschätzung.

Eine weitere Befreiung in kleinerem Umfang ist für die Wandhöhe des bestehenden Gebäudeteils notwendig. Da dieser Gebäudeteil eine andere (bestehende) Erdgeschossfußbodenhöhe hat, wird hier durch den Ausbau mit einer Wohnung und die Neuerrichtung des Daches die max. zulässige Wandhöhe um 14,5 cm überschritten. Dies ergibt sich aus der Gebäudeteil übergreifenden DG-Wohnung. Diese Höhenüberschreitung würde auch notwendig, wenn bspw. nur eine Dachdämmung aufgebracht würde – und dann wäre es verfahrensfrei zulässig. Die Verwaltung empfiehlt auch hier die Erteilung des Einvernehmens.

#### Nachrichtlich:

Da sich die Dachgeschosswohnung auf beide Flurstücke erstreckt und die bestehende Garage Strombergstraße 45 einen Zugang von dieser Seite erhält, ist bauordnungsrechtlich eine Vereinigungsbaulast notwendig. Diese beinhaltet, dass die Flurstücke 96 und 96/3 in bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Sicht als ein Flurstück betrachtet werden. Diese bauordnungsrechtliche Forderung wird das Landratsamt als untere Baurechtsbehörde fordern. Damit ist die baurechtliche Einheit zu den Garagen und Stellplätzen auf dem angrenzenden Flurstück gewährleistet.

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Bauvorhaben in die Umgebungsbebauung ein. Insbesondere ist eine sinnvolle Nachverdichtung / Nachnutzung zur Schaffung von Wohnraum.

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

#### Finanzielle Auswirkungen:

Keine

#### Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Freudental erteilt ihr Einvernehmen zu dem Antrag auf Baugenehmigung: Gaisgraben und Strombergstraße, Flst. 96 und 96/3 Abbruch einer Scheune, Neubau eines Mehrfamilienhauses mit drei Garagen, Neubau Doppelgarage, Dachgeschossausbau mit energetischer Sanierung unter der Bedingung, dass die Fläche, die außerhalb des Baufensters liegt durch Verzichtsbaulast auf dem gleichen Grundstück ausgeglichen wird.