



## BERATUNGSVORLAGE

**Bearbeiter: Frau Thoma, Bauamt VG Hexental**

**Gremium:**  
Gemeinderat Au

**Sitzung:**  
öffentlich

**Sitzungstag:**  
18.07.2024

### TOP 7:

#### **Antrag auf Baugenehmigung**

**Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung, Garage und Carport**

**Am Schönberg 41 a, Flst.-Nr. 154/24**

- **Beratung und Beschlussfassung**

### **Sachverhalt:**

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des Innenbereichs nach § 34 BauGB. Demnach ist ein Bauvorhaben u. A. dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Zusätzlich befindet sich das Grundstück innerhalb des Geltungsbereichs der Abrundungssatzung „Schönberg“. Das Bauvorhaben entspricht nicht vollständig den Festsetzungen der Abrundungssatzung.

Laut § 2 sind Garagen mit einem Satteldach und einer Neigung von 18 bis max. 25 Grad auszubilden. Geplant ist die Garage mit begrüntem Flachdach, sowie ein daran angelehnter Carport mit leicht geneigtem Pultdach (ca. 7 Grad) als talseitige Grenzbebauung. Hierfür ist eine Befreiung von der Abrundungssatzung „Schönberg“ nötig.

Zusätzlich ist laut § 3 der Grünstreifen entlang der Erschließungsstraße von jeglicher Bebauung freizuhalten. Pro Grundstück ist eine Unterbrechung des Pflanzstreifens von max. 3 m für die erforderliche Erschließung zulässig. Flst.-Nr. 154/24 wurde als Hinterliegergrundstück von Flst.-Nr. 154/9 abgeteilt. Flst.-Nr. 154/9 besitzt bereits eine Zufahrt mit 4,5 m Breite. Die zulässige Breite der Unterbrechung des Grünstreifens wird durch die bestehende Zufahrt somit bereits ausgenutzt. Geplant ist eine gesonderte Zufahrt für Flst.-Nr. 154/24 entlang der Grundstücksgrenze zu schaffen. Diese wurde bereits über eine Baulast zulasten von Flurstück 154/9 gesichert. Somit wird eine Befreiung für die zusätzliche Unterbrechung des Grünstreifens mit einer Breite von 3,50 m benötigt. Die Zufahrt soll mit Forstmischung bzw. Rasengittersteinen sickerfähig ausgeführt werden.

**Beschlussvorschlag:**

- 1. Die Gemeinde erteilt/versagt das Einvernehmen gem. §§ 34 und 36 BauGB zum Antrag auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung, Garage und Carport, Am Schönberg 41 a, Flst.-Nr. 154/24.**
  
- 2. Die Gemeinde erteilt/versagt eine Befreiung von § 2 der Abrundungssatzung „Schönberg“ für die Garage mit begrüntem Flachdach, sowie ein daran angelehnter Carport mit leicht geneigtem Pultdach (ca. 7 Grad) als talseitige Grenzbebauung.**
  
- 3. Die Gemeinde erteilt/versagt eine Befreiung von § 3 der Abrundungssatzung „Schönberg“ für die zusätzliche Unterbrechung des Grünstreifens mit einer Breite von 3,50 m.**