

# Sitzungsvorlage Nr. 2019/67

Aktenzeichen: 632.6

Sachbearbeiter: Dietz, Annika



**Gemeinde Weißbach**

Öffentlichkeitsstatus  
öffentlich

Datum  
06.11.2019

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Gemeinderat	18.11.2019	1

## Betreff:

Bauvoranfrage: Neubau eines Doppelhauses mit insgesamt vier Wohneinheiten und vier Garagen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 494 in der Weinbergstraße, Gemarkung Weißbach; geänderte Planung

## Beschlussvorschlag:

Der Lage der Garagen außerhalb der überbaubaren Fläche wird das Einvernehmen erteilt.

## Beratungsergebnis

Sitzung des Gemeinderats am:		18.11.2019		TOP:	1ö	
Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Lt. Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss (Rückseite)

## Finanzielle Auswirkungen?

<input type="checkbox"/>	Ja	<input checked="" type="checkbox"/>	X	Nein
--------------------------	----	-------------------------------------	---	------

1		2		3		4		
Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs- / Herstellungskosten) EUR		Kosten laufendes Haushaltsjahr EUR		jährliche Folgekosten / -lasten EUR		Finanzierung Eigenanteil (Eigen- u. Fremdmittel) EUR		Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse / Beiträge) EUR

## Veranschlagung

<input type="checkbox"/>	im Verwaltungs- haushalt	<input type="checkbox"/>	im Vermögens- haushalt	<input type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja, mit EUR	Haushaltsstelle
<input type="checkbox"/>	20	<input type="checkbox"/>	20	<input type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja, mit EUR	

## Problembeschreibung / Begründung:

Die Bauvoranfrage ist in etwas abgewandelter Form schon in der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 24.06.2019 behandelt worden (→ Sitzungsvorlage Nr. 38/2019). Der Antragsteller plante zu diesem Zeitpunkt, auf dem Grundstück Flst.-Nr. 494 in der Weinbergstraße in Weißbach ein Doppelhaus mit insgesamt vier Wohneinheiten und sechs Garagen zu errichten. Um nicht in eine vergebliche Planung zu investieren, wollte der Antragsteller durch die Bauvoranfrage vorab klären lassen, ob hinsichtlich der drei nachstehend genannten Punkte eine Befreiung von den Festsetzungen des bereits aus dem Jahr 1968 stammenden qualifizierten Bebauungsplans „Am Friedhof, 1. Änderung“ zugelassen werden würde:

- 1.) Wird zugestimmt, dass das Gebäude in westliche Richtung teilweise aus dem Baufenster herausgerückt wird?
- 2.) Wird zugestimmt, dass die Garagen außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden?
- 3.) Werden Schleppgauben mit einem Flachdach zugelassen?

Unter TOP 4 seiner öffentlichen Sitzung vom 24.06.2019 hat der Gemeinderat dem teilweisen Herausrücker des Gebäudes aus dem Baufenster in westliche Richtung sowie den Schleppgauben mit einem Flachdach dann das Einvernehmen erteilt.

Entgegen dem Vorschlag der Gemeindeverwaltung stimmte der Gemeinderat der Errichtung der sechs Garagen außerhalb der überbaubaren Fläche aber nicht zu. Stattdessen wurde mehrheitlich die Forderung erhoben, dass die Garagen weiter von der Weinbergstraße abgerückt werden sollen, sodass zumindest teilweise PKWs davor parken können.

Die Ablehnung der vom Antragsteller gewünschten Lage der Garagen ist daraufhin vom Landratsamt Hohenlohekreis (Untere Baurechtsbehörde) als rechtswidrig eingestuft worden, weil sie gegen den Gleichheitsgrundsatz verstößt. Schließlich hat die Gemeinde in der Vergangenheit schon bei etlichen anderen Bauvorhaben innerhalb des Bebauungsplangebiets einer entsprechenden Befreiung zugestimmt.

Deshalb müsste der Gemeinderat jetzt eigentlich nochmals neu über die beantragte Befreiung entscheiden. Im Fall einer erneuten rechtswidrigen Ablehnung könnte sich die Untere

Baurechtsbehörde dann über die Entscheidung der Gemeinde hinwegsetzen.

Vorliegend erübrigt sich das allerdings, weil der Gemeinde mit Schreiben vom 15.10.2019 geänderte Planunterlagen zugegangen sind. Der Antragsteller möchte die Garagen zwar nach wie vor außerhalb der überbaubaren Fläche errichten, hat die Planung allerdings insoweit geändert, als dass die Garagen nun nicht mehr von vorne, sondern von der Seite her befahren werden sollen (→ Siehe hierzu die dieser Sitzungsvorlage beigefügten neuen Pläne. Zum Vergleich sind auch nochmals die ursprünglichen Pläne beigefügt). Dadurch wird links und rechts der Garagen jeweils ein kleiner Platz entstehen, auf dem, wie vom Gemeinderat gewünscht, notfalls weitere Fahrzeuge vorübergehend abgestellt werden könnten. Aufgrund der Platzverhältnisse können dann anstatt sechs Garagenstellplätzen jedoch nur noch vier geschaffen werden. Diese Zahl ist aber rechtlich ausreichend.

Die Gemeindeverwaltung schlägt vor, der geänderten Planung für die Garagen das Einvernehmen der Gemeinde zu erteilen. Zwar wäre eine größere Anzahl an PKW-Stellplätzen sehr wünschenswert, doch ist das derzeit rechtlich nicht durchsetzbar.