

Sitzungsvorlage Nr. 2020/65

Aktenzeichen: 632.6

Sachbearbeiter: Dietz, Annika



Gemeinde Weißbach Öffentlichkeitsstatus: öffentlich Datum: 08.10.2020

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Gemeinderat	20.10.2020	4
Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Gemeinderat	17.11.2020	1

Betreff:

Baugesuch: Neubau eines Wohnhauses und einer Doppelgarage mit Abstellräumen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 353/22, Hagweg 4, Gemarkung Crispenhofen

Beschlussvorschlag:

- 1.) Folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans und den örtlichen Bauvorschriften „Brückle“ wird das Einvernehmen erteilt:
 - Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) um 43 qm (= 22%);
 - die Stützmauer erhält eine Höhe von 1,20 m;
- 2.) Der geplanten Auffüllung wird das Einvernehmen versagt, soweit sie mehr als 2,30 m hoch ist. Zudem muss bei 2,30 m Höhe der höchste Punkt der Auffüllung mindestens 3,00 m von der Grundstücksgrenze entfernt sein; bei einer geringeren Höhe entsprechend weniger.

Beratungsergebnis

Sitzung des Gemeinderats am:	17.11.2020	TOP:	1 ö
------------------------------	------------	------	-----

Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Lt. Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss (Rückseite)

Finanzielle Auswirkungen?

	Ja	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

im Ergebnishaushalt	im Finanzhaushalt			Produktkonto
<input type="checkbox"/> 20	<input type="checkbox"/> 20	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja, mit EUR	

Problembeschreibung / Begründung:

Die Antragsteller planen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 353/22 im Hagweg 4 in Crispenhofen den Neubau eines Wohnhauses und einer Doppelgarage mit Abstellräumen. Das genaue Aussehen des Vorhabens kann den beigefügten Anlagen entnommen werden.

Über das Baugesuch sollte ursprünglich bereits in der Gemeinderatsitzung vom 20.10.2020 Beschluss gefasst werden. Allerdings hatte der Antragsteller dann angekündigt die Planung ändern zu wollen, weshalb dieser Tagesordnungspunkt von der Tagesordnung jener Sitzung genommen worden ist.

Mittlerweile liegt die geänderte Planung vor.

Bauplanungsrechtlich befindet sich das Bauvorhaben im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Brückle“; es entspricht in folgenden Punkten nicht deren Festsetzungen:

- die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird um 43 qm (= 22 %) überschritten;
- die Stützmauer soll 1,20 m anstatt maximal 1,00 m hoch werden;
- die Auffüllungen sollen teilweise deutlich mehr als 0,80 m betragen.

Aus Sicht der Gemeindeverwaltung ist zu hierzu Folgendes zu sagen:

Einer vergleichbar großen Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl ist früher schon bei anderen Bauvorhaben in diesem Baugebiet zugestimmt worden. Aus Gleichbehandlungsgründen sollte dies beim vorliegenden Baugesuch also ebenfalls getan werden.

Ebenso verhält es sich mit der geplanten Stützmauer. Diese soll 1,20 m hoch werden. Laut Bebauungsplan sind Einfriedungen (das gilt auch für Stützmauern) nur bis maximal 1,00 m Höhe zulässig. Da bereits bei einem anderen Baugesuch eine entsprechende Befreiung erteilt wurde, sollte man dies hier gleichfalls tun.

Hingegen sollte der geplanten Auffüllung von teilweise mehr als 3,00 m Höhe nicht zugestimmt werden. Die höchste Auffüllung, welcher der Gemeinderat bisher das Einvernehmen erteilt hat, betrug 2,30 m Höhe – und das auch nur mit der Maßgabe, dass der höchste Punkt dann mindestens 3,00 m von der Grundstücksgrenze entfernt liegen muss, damit zum darunterliegenden Grundstück hin keine „Aussichtswarte“ entsteht. Um keinen noch weitergehenden Präzedenzfall zu schaffen, sollte das also auch im vorliegenden Fall die absolute Obergrenze darstellen.

