

Sitzungsvorlage Nr. 2020/27

Aktenzeichen: 632.6

Sachbearbeiter: Dietz, Annika



Gemeinde Weißbach

Öffentlichkeitsstatus
öffentlich

Datum
06.05.2020

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Gemeinderat	19.05.2020	4

Betreff:

Bauantrag: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und separat stehender Doppelgarage auf dem Grundstück Flst.-Nr. 523/1, Schützenstraße 6, Gemarkung Weißbach; geänderte Planung

Beschlussvorschlag:

- 1.) Folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans „Hörnle - Dorfäcker“ wird das Einvernehmen erteilt:
 - Das Hauptgebäude rückt 0,50 m von der Baulinie zurück;
 - der Balkon liegt nahezu vollständig im Bauverbot;
 - die Garage erhält ein Flachdach.
- 2.) Einer Geschoszahl von insgesamt drei Vollgeschossen wird das Einvernehmen erteilt.
- 3.) Der Überschreitung der Baulinie durch die Doppelgarage wird das Einvernehmen mit der Maßgabe erteilt, dass die Doppelgarage höchstens so nah an die Schützenstraße herangerückt werden darf, wie das auch schon bei anderen Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet genehmigt worden ist.

Beratungsergebnis

Sitzung des Gemeinderats am:		19.05.2020		TOP:	4 ö	
Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Lt. Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss (Rückseite)

Finanzielle Auswirkungen?

<input type="checkbox"/>	Ja	<input checked="" type="checkbox"/>	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 type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja, mit EUR

Problembeschreibung / Begründung:

Die Antragsteller planen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 523/1 in der Schützenstraße in Weißbach ein Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung sowie eine separat stehende Doppelgarage zu errichten.

Das genaue Aussehen des Bauvorhabens kann aus den beigegeführten Anlagen ersehen werden.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Hörnle - Dorfäcker“ und verstößt in folgenden Punkten gegen dessen Festsetzungen:

- Das Gebäude soll circa 0,50 m von der Baulinie zurückgerückt werden;
- der Balkon befindet sich nahezu komplett in der Bauverbots-Fläche;
- die Doppelgarage rückt zur Straße hin bis zu circa 2,70 m über die Baulinie hinaus und befindet sich dadurch fast zur Hälfte in einem im Bereich, der im Bebauungsplan als „Vorgarten“ gekennzeichnet ist;
- die Garage soll ein Flachdach erhalten.

Unter TOP 1 seiner öffentlichen Sitzung vom 24.02.2020 hat der Gemeinderat über das Bauvorhaben schon einmal Beschluss gefasst. Da die Antragsteller die Planung inzwischen so stark geändert haben, dass sie quasi einem neuen Vorhaben gleichkommt, muss das Baugesuch nun aber nochmals im Gemeinderat behandelt werden.

Laut der neuen Planung soll das Einfamilienwohnhaus jetzt eine Einliegerwohnung erhalten und damit dreigeschossig werden. Außerdem soll das Gebäude nun auf der Westseite mit einem Balkon versehen werden, und anstatt einer Einzelgarage ist eine Doppelgarage geplant.

Wie seinerzeit schon die geplante Einzelgarage soll jetzt auch die Doppelgarage zur Straße hin die Baulinie überschreiten. In der Sitzung vom 24.02.2020 erteilte der Gemeinderat der Überschreitung insoweit sein Einvernehmen, als die Garage höchstens so nah an die Schützenstraße herangerückt werden darf, wie das auch schon bei anderen Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet genehmigt worden ist.

Konsequenterweise sollte so auch hinsichtlich der neuen Doppelgarage beschlossen werden.

Bezüglich der Zahl der Vollgeschosse enthält der einfache Bebauungsplan „Hörnle -

Dorfäcker“ keine Vorgaben. Deshalb ist dieser Punkt nach § 34 BauGB zu beurteilen, also nach dem Sich-Einfügen in die Umgebungsbebauung.

Da es im Bebauungsplangebiet schon ein paar andere dreigeschossige Wohnhäuser gibt, spricht nichts dagegen, dass auch das vorliegende Bauvorhaben drei Vollgeschosse erhält.

Kritischer sieht die Gemeindeverwaltung, dass das Hauptgebäude 0,50 m von der Baulinie weggerückt werden soll. Bislang hält nämlich die gesamte Häuserzeile die Baulinie ein, und zwingende Gründe, wieso hier davon abgewichen werden soll, sind nicht ersichtlich.

Nachdem der Gemeinderat beim ursprünglichen Baugesuch entgegen dem Vorschlag der Gemeindeverwaltung sogar einem Wegrücken um 1,00 m das Einvernehmen erteilt hat, wird er sich nun jedoch schwer tun, einem Wegrücken um 0,50 m nicht zuzustimmen.

Dem Hineinragen des Balkons in die Bauverbotsfläche sollte nach Meinung der Gemeindeverwaltung das Einvernehmen erteilt werden, weil man das bei anderen Vorhaben im Bebauungsplangebiet „Hörnle – Dorfäcker“ auch schon getan hat. Argumentiert wurde seinerzeit damit, dass es sich bei einem Balkon um einen „offenen“ Baukörper handelt, der gewissermaßen transparent wirkt. Ein späterer Umbau des Balkons in einen Wintergarten wäre folglich aber anders zu beurteilen.

Dem geplanten Flachdach der Garage hat der Gemeinderat bereits beim ursprünglichen Bauantrag das Einvernehmen zugestimmt. Demzufolge gibt es keinen Grund, dies jetzt anders zu beurteilen.