

Sitzungsvorlage Nr. 2021/11

Aktenzeichen: 632.6

Sachbearbeiter: Dietz, Annika



Gemeinde Weißbach

Öffentlichkeitsstatus
öffentlich

Datum
16.03.2021

| | | |
|----------------|----------------|-----|
| Beratungsfolge | Sitzungstermin | TOP |
| Gemeinderat | 29.03.2021 | 4 |

Betreff:

Baugesuch: Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit separat stehender Doppelgarage auf dem Grundstück Flst.-Nr. 353/11, Zum Brückle 23, Gemarkung Crispenhofen

Beschlussvorschlag:

- 1.) Folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans und den örtlichen Bauvorschriften „Brückle“ wird das Einvernehmen erteilt:
 - Lage der Garage außerhalb des Baufensters;
 - Dachform der Garage (Flachdach anstatt Satteldach);
 - Überschreitung der zulässigen Traufhöhe des Hauptdaches von 3,70 m um 4 cm;
 - Abgrabungen bis zu 1,60 m;
 - Auffüllungen bis maximal 2,30 m, wobei der höchste Punkt (2,30 m) der Auffüllung mindestens 3,00 m von der Grundstücksgrenze entfernt sein muss; bei einer geringeren Höhe entsprechend weniger;
 - etwaige Stützmauern auf der Grenze dürfen maximal eine Höhe von 1,20 m haben.
- 2.) Der Überschreitung der Traufhöhe im Bereich der Quergiebel um bis zu 2,40 m wird das Einvernehmen versagt.

Beratungsergebnis

| | | | |
|------------------------------|------------|------|-----|
| Sitzung des Gemeinderats am: | 29.03.2021 | 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 Ergebnis- haushalt | | im Finanz- haushalt | | | 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. 353/11, Zum Brückle 23 in Crispenhofen, den Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit separat stehender Doppelgarage.

Das genaue Aussehen des Vorhabens kann den beigegeführten Anlagen entnommen werden.

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

- die Garage soll außerhalb der Baugrenze liegen;
- die Garage soll ein Flachdach anstatt ein Satteldach erhalten;
- die Traufhöhe des Hauptdaches soll um 4 cm überschritten werden;
- die Traufhöhe im Bereich der der Quergiebel soll um 2,40 m überschritten werden;
- die Auffüllungen und Abgrabungen sollen teilweise mehr als 0,80 m betragen.

Aus Sicht der Gemeindeverwaltung ist zu hierzu Folgendes zu sagen:

Bei anderen Bauvorhaben im Baugebiet „Brückle“ ist bereits einer Überschreitung des Baufensters durch die Garage zugestimmt worden. Ebenso wurde bereits einem Carport außerhalb des Baufensters zugestimmt. Daher sollte man dies vorliegend ebenfalls tun.

Garagen mit Flachdach ist ebenfalls schon das Einvernehmen erteilt worden. Insofern ist dem auch vorliegend zuzustimmen.

Die Traufhöhenüberschreitung des Hauptdaches um 4 cm sollte ebenfalls aus Gleichbehandlungsgründen bewilligt werden, da entsprechenden Überschreitungen auch schon bei anderen Wohnhäusern im Baugebiet „Brückle“ zugestimmt worden ist.

Anders verhält es sich hingegen bei der Traufhöhenüberschreitung von 2,40 m der Quergiebel. Einer solcher massiven Überschreitung sollte nicht zugestimmt werden, weil dadurch ein Präzedenzfall geschaffen würde. Das Problem könnte allerdings dadurch gelöst werden, dass die Giebel etwas zurückgesetzt werden, sodass sie keine Quergiebel, sondern Dachaufbauten darstellen. Dies wäre nach dem Bebauungsplan zulässig.

Die aus den Plänen ersichtlichen Auffüllungen liegen auf den ersten Blick im Rahmen dessen, was bereits bei anderen Bauvorhaben befreit wurde. Aufgrund der Kubatur des Grundstücks lässt sich anhand der Planungen aber nicht unbedingt die tatsächliche Höhe der Auffüllungen feststellen. Die höchste Auffüllung, welcher der Gemeinderat bisher das

Einvernehmen erteilt hat, betrug 2,30 m – 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.

Bei der vorliegenden Planung sind außerdem Abgrabungen bis zu 1,60 m vorgesehen. Bei anderen Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet sind Abgrabungen bis zu 4,10 m das Einvernehmen erteilt worden. Daher sollte man den Abgrabungen im vorliegenden Fall ebenfalls das Einvernehmen erteilen.

Stützmauern direkt auf der Grenze sind bislang nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zugelassen wurden. Sollte vorliegend ebenfalls eine Stützmauer geplant sein, so sollte man dies hier folglich ebenso handhaben.