

Sitzungsvorlage Nr. 2021/27

Aktenzeichen: 632.6

Sachbearbeiter: Dietz, Annika



Gemeinde Weißbach

Öffentlichkeitsstatus
öffentlich

Datum
09.06.2021

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Gemeinderat	22.06.2021	2

Betreff:

Baugesuch: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit angebauter Doppelgarage auf dem Grundstück Flst.-Nr. 353/18, Hagweg 12, Gemarkung Crispenhofen

Beschlussvorschlag:

- 1.) Folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Brückle“ wird das Einvernehmen erteilt:
 - Überschreitung der zulässigen Traufhöhe des Hauptdaches von 3,70 m um 0,43 cm;
 - Abgrabungen bis zu 3,10 m.
- 2.) Der Überschreitung der Traufhöhe im Bereich des Quergiebelns um bis zu 2,33 m sowie der hierfür vorgesehenen Dachneigung von nur 3° und der Dacheindeckung mit Titanzink wird das Einvernehmen versagt.

Beratungsergebnis

Sitzung des Gemeinderats am:	22.06.2021	TOP:	2 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"/>	2021	<input type="checkbox"/>	2021	<input type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja, mit EUR

Problembeschreibung / Begründung:

Die Antragsteller planen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 353/18, Hagweg 12 in Crispenhofen, den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit angebaute Doppelgarage.

Das genaue Aussehen des Vorhabens kann den beigefügten 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 Traufhöhe des Hauptdaches soll um 0,43 m überschritten werden;
- die Traufhöhe im Bereich des Quergiebls soll um 2,33 m überschritten werden;
- die Dachneigung des Quergiebls soll nur 3° betragen;
- als Dacheindeckung des Quergiebls soll Titanzink verwendet werden;
- die 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 bezüglich der Traufhöhe des Hauptdaches bereits entsprechenden Überschreitungen das Einvernehmen erteilt worden. Daher sollte man dies vorliegend ebenfalls tun.

Anders verhält es sich hingegen bei der Traufhöhenüberschreitung des Quergiebls von 2,33 m. Einer solch großen Überschreitung sollte nicht zugestimmt werden, um keinen Präzedenzfall zu schaffen. Ebenso verhält es sich mit der geplanten Dachneigung des Quergiebls von nur 3° anstatt 35° - 40° sowie mit dessen vorgesehenen Eindeckung mit Titanzinkblech anstatt mit Ton- oder Betonziegeln. Gegen eine Dacheindeckung aus unbeschichtetem Blech sprechen im übrigen nicht nur die Örtlichen Bauvorschriften, sondern auch der Gewässerschutz. Im Wohnbaugebiet „Brückle“ wird das Dachflächenwasser nämlich nicht der Kläranlage zugeführt, sondern direkt dem Langenbach. Deshalb sollte das Wasser keine Metall-Ionen enthalten.

Das Problem der zu hohen Traufhöhe des Quergiebls könnte allerdings dadurch gelöst werden, dass der Giebel etwas zurückgesetzt wird, sodass er keinen Quergiebel mehr darstellt, sondern einen Dachaufbau. Dies wäre nach dem Bebauungsplan zulässig. Gleichwohl müssten die Dachneigung sowie die Dacheindeckung des Dachaufbaus aber den Festsetzungen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften entsprechen.

Was die vorgesehenen Abgrabungen von bis zu **3,10 m** betrifft ist zu sagen, dass bei anderen

Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet sogar schon Abgrabungen von bis zu 4,10 m das Einvernehmen erteilt worden ist. Daher sollte man den Abgrabungen im vorliegenden Fall ebenfalls zustimmen.