

Sitzungsvorlage Nr. 2021/57

Aktenzeichen: 632.6

Sachbearbeiter:



Gemeinde Weißbach

Öffentlichkeitsstatus
öffentlich

Datum
09.11.2021

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Gemeinderat	22.11.2021	1

Betreff:

Bauantrag: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf dem Flst.-Nr. 187/1, Weißbacher Straße 27, Gemarkung Crispenhofen

Beschlussvorschlag:

- 1.) Dem Bauvorhaben wird das Einvernehmen erteilt.
- 2.) Der Zufahrt über die gemeindeeigene Grünfläche im Siedlungsweg wird nur unter der Voraussetzung zugestimmt, dass die Bauherrschaft für sich und ihre Rechtsnachfolger durch eine schriftliche Erklärung die Verpflichtung übernimmt, die Grundstückszufahrt auf eigene Kosten herzustellen sowie dauerhaft zu unterhalten, zu reinigen, zu räumen und zu streuen. Außerdem muss sich die Bauherrschaft schriftlich verpflichten, für diese Fläche dauerhaft die Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen und die Gemeinde von etwaigen Haftungsansprüchen Dritter freizustellen.
Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass der Schaltschrank und der Baum, die sich beide auf der Gemeindefläche befinden, durch die Zufahrt nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Beratungsergebnis

Sitzung des Gemeinderats am:	22.11.2021	TOP:	1 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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Produktkonto
20	20	Nein	Ja, mit EUR	

Problembeschreibung / Begründung:

Die Antragsteller planen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 187/1, Weißbacher Straße 27 in Crispenhofen, den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage.

Das genaue Aussehen des Bauvorhabens kann aus den dieser Sitzungsvorlage beigegeführten Plänen ersehen werden.

Bauplanungsrechtlich gesehen befindet sich das Bauvorhaben in einem innerörtlichen Bereich ohne Bebauungsplan (= nicht überplanter Innenbereich). Seine Zulässigkeit richtet sich daher nach § 34 BauGB. Demzufolge ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und wenn die Erschließung gesichert ist. Außerdem müssen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Gemeindeverwaltung ist der Meinung, dass bei diesem Bauvorhaben bauplanungsrechtlich das Sich-Einfügen in die Umgebungsbebauung gegeben ist und das Einvernehmen erteilt werden kann.

Zu beachten ist aber, dass die angedachte Zufahrt zum Grundstück und zur Garage nicht direkt an den öffentlichen Verkehrsraum angrenzt, sondern über eine fiskalische Fläche der Gemeinde Weißbach führt. Mit dem Straßenverkehrsamt wurde dies bereits besprochen. Gegen die angedachte Zufahrt bestehen keine straßenrechtlichen Bedenken.

Allerdings sollte natürlich gewährleistet sein, dass die Gemeinde für die private Grundstückszufahrt kostenmäßig und haftungsrechtlich nicht in Anspruch genommen werden kann. Deshalb schlägt die Gemeindeverwaltung vor, der Zufahrt über die gemeindeeigene Grünfläche im Siedlungsweg wird nur unter der Voraussetzung zuzustimmen, dass die Bauherrschaft für sich und ihre Rechtsnachfolger durch eine schriftliche Erklärung die Verpflichtung übernimmt, die Grundstückszufahrt auf eigene Kosten herzustellen sowie dauerhaft zu unterhalten, zu reinigen, zu räumen und zu streuen. Außerdem muss sich die Bauherrschaft schriftlich verpflichten, für diese Fläche dauerhaft die Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen und die Gemeinde von etwaigen Haftungsansprüchen Dritter freizustellen.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass der Schaltschrank und der Baum, die sich beide auf der Gemeindefläche befinden, durch die Zufahrt nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Zu erwähnen ist außerdem, dass in dem geplanten Gebäude durch den Nebeneingang im Erdgeschoss eine separate dritte Wohneinheit geschaffen werden könnte. Im Grundrissplan ist dort sogar schon eine Küchenzeile eingezeichnet.

Eine dritte Wohneinheit würde sich auf die Anzahl der notwendigen PKW-Stellplätze auswirken. Da das Gebäude fürs erste aber nur zwei Wohneinheiten aufweisen soll, können nach Aussage des Baurechtsamts des Landratsamts Hohenlohekreis (vorerst) auch nur für zwei Wohneinheiten Pflicht-Stellplätze gefordert werden.