

Sitzungsvorlage Nr. 2021/67

Aktenzeichen: 632.6

Sachbearbeiter: Steinhilber, Annika



Gemeinde Weißbach

Öffentlichkeitsstatus
öffentlich

Datum
02.12.2021

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Gemeinderat	14.12.2021	2

Betreff:

Bauantrag: Änderung der Dachgauben des bestehenden Wohnhauses Zum Brückle 26 in Zwerchgiebel, Vornehmen von Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Errichten von Stützmauern, Grundstück Flst.-Nr. 353/24, Gemarkung Crispenhofen

Beschlussvorschlag:

- 1.) Folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans und den örtlichen Bauvorschriften „Brückle“ wird das Einvernehmen erteilt:
 - Abgrabungen bis maximal 4,10 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;
 - Stützmauern bis zu einer Maximalhöhe von 1,20 m;
 - Dachneigung der Quergiebel 30° anstatt 35° - 40°;
- 2.) Der Überschreitung der Traufhöhe im Bereich der Quergiebel an der Nord- und Südseite wird das Einvernehmen versagt.
- 3.) Die Gemeindeverwaltung weist außerdem darauf hin, dass der Bebauungsplan an der südwestlichen Grenze des Grundstücks ein Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke vorsieht. In diesem Bereich darf weder eine Abgrabung erfolgen noch ein Bauwerk errichtet werden.

Beratungsergebnis

Sitzung des Gemeinderats am:	14.12.2021	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 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 beantragen auf ihrem Grundstück Flst.-Nr. 353/24, Zum Brückle 26 in Crispenhofen, die Änderung der Dachgauben des bestehenden Wohnhauses, das Vornehmen von Aufschüttungen und Abgrabungen sowie das Errichten von Stützmauern.

Die beantragten Baumaßnahmen sind bereits unerlaubt ausgeführt worden. Der ursprüngliche Bauantrag ist vom Gemeinderat unter TOP 3 seiner öffentlichen Sitzung vom 24.02.2020 behandelt worden (→ Sitzungsvorlage Nr. 2020/08).

Das genaue Aussehen des Vorhabens kann den Unterlagen ersehen werden, welche dieser Sitzungsvorlage beigelegt sind.

Das Grundstück Flst.-Nr. 353/24 liegt im Bereich der Veränderungssperre für das Gebiet „Brückle, 1. Änderung“, welche unter TOP 3 der öffentlichen Gemeinderatsitzung am 16.12.2019 beschlossen wurde. Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Satzung, dürfen Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch (BauGB) im Geltungsbereich der Veränderungssperre nicht durchgeführt werden. Hierunter fällt auch die Errichtung einer baulichen Anlage.

§ 3 Abs. 3 der Satzung sieht vor, dass in Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB eine Ausnahme von der Veränderungssperre zugelassen werden kann, wenn keine überwiegenden öffentlichen Belange entgegenstehen. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 24.02.2020 für das Errichten des Gebäudes Zum Brückle 26 eine Ausnahme von der Veränderungssperre zugelassen.

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 der Quergiebel soll um bis zu 1,80 m überschritten werden;
- die Dachneigung der Quergiebel beträgt 30° anstatt 35° - 40°;
- die Auffüllungen und Abgrabungen sollen teilweise mehr als 0,80 m betragen;
- die Stützmauer soll teilweise mehr als 1,00 m hoch werden.

Aus Sicht der Gemeindeverwaltung ist zu hierzu Folgendes zu sagen:

Bei dem eingereichten Bauantrag handelt es sich um einen Antrag auf Nachgenehmigung, da die Arbeiten bereits ohne entsprechende Genehmigung beziehungsweise Befreiung ausgeführt wurden.

Die Quergiebel am Gebäude waren im ursprünglichen Bauantrag zunächst als Dachaufbauten (Giebel zurückgesetzt) dargestellt, was auch ohne Befreiung zulässig gewesen wäre. Eine Kontrolle des Landratsamts Hohenlohekreis hat allerdings ergeben, dass dies anders ausgeführt wurde. Die Giebel sind nämlich nicht zurückgesetzt, sondern bündig mit der Außenwand und überschreiten somit die zulässige Traufhöhe.

An der Südseite des Gebäudes soll die Traufhöhe des Quergiebels 5,20 m betragen und überschreitet die zulässige Höhe damit um 1,50 m. Zudem ist die Überschreitung auf mehr als 1/3 der Trauflänge vorgesehen. Ähnlich verhält es sich mit der Traufhöhe der beiden Quergiebel auf der Nordseite des Gebäudes: Sie beträgt jeweils 5,50 m und überschreitet die zulässige Höhe damit um 1,80 m. Auch hier ist die Überschreitung auf mehr als 1/3 der Trauflänge vorgesehen. Zudem wirkt das Gebäude an der Nordseite durch die Quergiebel auch deutlich massiver als die Umgebungsbebauung, da das Untergeschoss zur Straße hin freisteht. Solchen massiven Überschreitungen ist bislang bei keinem Bauvorhaben das Einvernehmen erteilt worden, und es sollte auch in diesem Fall nicht getan werden.

Zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang, dass den Bauherren bereits während der Bauphase durch die Baurechtsbehörde mitgeteilt worden war, dass eine Überschreitung der Traufhöhe nicht möglich sei und auch nachträglich nicht zugelassen werde. Trotzdem wurde auf eigene Faust so weitergebaut.

Was die abweichende Dachneigung des Quergiebels angeht ist zu sagen, dass man bereits ähnlichen Abweichungen der Dachneigung das Einvernehmen erteilt hat. Daher sollte man dies vorliegend aus Gleichbehandlungsgründen ebenfalls tun.

Anhand der nun eingereichten Pläne lässt sich die tatsächliche Höhe der Stützmauer, der Auffüllungen und der Abgrabungen leider nicht zweifelsfrei feststellen

Was die Überschreitung der zulässigen Höhe der Stützmauer angeht ist zu sagen, dass man bei anderen vergleichbaren Bauvorhaben Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,20 m zugelassen hat. Dies sollte man im vorliegenden Fall aus Gleichbehandlungsgründen ebenfalls tun, aber nicht darüber hinaus gehen.

Ähnlich verhält es sich mit den Abgrabungen und den Auffüllungen.

Abgrabungen ist im Bebauungsplangebiet bereits bis zu 4,10 m zugestimmt worden.

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 keine „Aussichtswarte“ entsteht.

Um keinen noch weitergehenden Präzedenzfall zu schaffen, sollten diese Maße also auch im vorliegenden Fall die absolute Obergrenze darstellen.

Die Gemeindeverwaltung weist außerdem darauf hin, dass der Bebauungsplan an der südwestlichen Grenze des Grundstücks ein Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke vorsieht. In diesem Bereich darf deshalb weder eine Abgrabung erfolgen noch ein Bauwerk errichtet werden.