

Sitzungsvorlage Nr. 2022/03

Aktenzeichen: 632.6

Sachbearbeiter: Torsten Keilbach



Gemeinde Weißbach Öffentlichkeitsstatus: öffentlich Datum: 12.01.2022

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Gemeinderat	25.01.2022	3

Betreff:
Baugesuch: Neubau eines Doppelhauses auf dem Grundstück Flst.-Nr. 849/2 im Schulweg, Gemarkung Weißbach

Beschlussvorschlag:

- 1.) Dem Bauvorhaben wird zu folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Altenberg - Weiher“ das Einvernehmen erteilt:
 - Dachneigung 38 ° statt 25 °;
 - Garage zum Teil außerhalb des Baufensters;
 - Gegengiebel im Norden und Süden mit Flachdach;
 - Kein Sockel im Untergeschoss, der mindestens 20 cm hinter dem Hausgrund des Erdgeschosses liegt und der dunkel gefärbt ist.
- 2.) Die Gemeinde weist darauf hin, dass zum Baugrundstück bislang noch keine öffentliche Wasserleitung führt. Die nächstgelegenen Wasserleitungen der Gemeinde befinden sich in der Büschelhofer Straße und in der Kelterstraße. Andererseits scheint durch das Baugrundstück aber eine private Wasserleitung zu verlaufen, die dem Anwesen Altenberg 1 dient. Um das Bauvorhaben realisieren zu können, muss diese vermutlich anders verlegt werden. Offizielle Pläne über diese Wasserleitung liegen der Gemeinde jedoch nicht vor.

Beratungsergebnis

Sitzung des Gemeinderats am:		25.01.2022		TOP:	3 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 checked="" type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja, mit EUR

Problembeschreibung / Begründung:

Die Antragstellerin plant auf dem Grundstück Flst.-Nr. 849/2 im Schulweg in Weißbach ein Doppelhaus mit zwei teilweise ins Gebäude integrierten Garagen zu errichten. Das genaue Aussehen des Vorhabens kann der beigegeführten Anlage entnommen werden.

Bauplanungsrechtlich befindet sich das Bauvorhaben im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Altenberg - Weiher“.

Es entspricht in folgenden Punkten nicht deren Festsetzungen:

- Die Dachneigung soll 38 ° anstatt 25 ° betragen.
- Die Garagen befinden sich teilweise außerhalb des Baufensters.
- Das Satteldach weist im Norden und Süden Gegengiebel mit einem Flachdach auf.
- Das Untergeschoss hat keinen Sockel, der mindestens 20 cm hinter dem Hausgrund des Erdgeschosses liegt und der dunkel gefärbt ist.

Aus Sicht der Gemeindeverwaltung ist hierzu Folgendes zu sagen:

Bei anderen Bauvorhaben im Baugebiet „Altenberg - Weiher“ sind bereits Befreiungen für eine andere Dachneigung (unter anderem 35 °) erteilt worden. Zudem steht außerhalb des Bebauungsplangebiets, aber direkt gegenüber dem jetzigen Bauvorhaben das ehemalige Schulhaus, das ein noch steileres Dach aufweist.

Auch für die Überschreitung des Baufensters sind im Bebauungsplangebiet in der Vergangenheit schon Befreiungen gewährt worden – und das sogar nicht nur für Garagen, sondern auch für Wohnraum.

Ebenso gab es bereits Befreiungen für Quergiebel mit sehr flacher Dachneigung (5 °).

Die Bebauungsplanvorschriften über die äußere Gestaltung des Untergeschosses sind nicht mehr zeitgemäß, weshalb hiervon schon mehrfach Befreiungen erteilt worden sind.

Alles in allem sollte dem Bauvorhaben deshalb aus Gleichbehandlungsgründen das Einvernehmen zu den vorstehend genannten Befreiungen erteilt werden.

Zu erwähnen ist noch, dass zum Baugrundstück bislang noch keine öffentliche Wasserleitung führt. Die nächstgelegenen Wasserleitungen der Gemeinde befinden sich in der Büschelhofer Straße und in der Kelterstraße.

Andererseits scheint durch das Baugrundstück aber eine private Wasserleitung zu verlaufen, die dem Anwesen Altenberg 1 dient. Um das Bauvorhaben realisieren zu können, muss diese vermutlich anders verlegt werden. Offizielle Pläne über diese Wasserleitung liegen der Gemeinde jedoch leider nicht vor.