

# Sitzungsvorlage Nr. 2022/18

Aktenzeichen:

Sachbearbeiter: Keilbach, Torsten



**Gemeinde Weißbach**

Öffentlichkeitsstatus  
öffentlich

Datum  
15.03.2022

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Gemeinderat	24.03.2022	3

## Betreff:

Bauantrag: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und einer angebauten Doppelgarage auf dem Grundstück Flst.-Nr. 353/10, Zum Brückle 21, Gemarkung Crispenhofen (Ergänzende Entscheidung)

## Beschlussvorschlag:

- 1.) Folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans und den örtlichen Bauvorschriften „Brückle“ wird das Einvernehmen erteilt:
  - Die Eingangsüberdachung überschreitet teilweise die Baugrenze.
- 2.) Der geplanten Auffüllung zwischen dem Gebäude und der Straße wird das Einvernehmen erteilt.  
Zu den angrenzenden Bauplätzen hin wird der Auffüllung das Einvernehmen versagt, soweit sie mehr als 2,30 m hoch ist. Zudem muss bei 2,30 m Höhe der höchste Punkt der Auffüllung mindestens 3,00 m von der Grundstücksgrenze entfernt sein; bei einer geringeren Höhe entsprechend weniger.

## Beratungsergebnis

Sitzung des Gemeinderats am:	24.03.2022	TOP:	3 ö
------------------------------	------------	------	-----

Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Lt. Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss (Rückseite)

Finanzielle Auswirkungen?

	Ja	X	Nein
--	----	---	------

1		2		3		4	
---	--	---	--	---	--	---	--

Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs- / Herstellungskosten)	Kosten laufendes Haushaltsjahr	jährliche Folgekosten / -lasten	Finanzierung Eigenanteil (Eigen- u. Fremdmittel)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse / Beiträge)
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR

Veranschlagung

im Ergebnishaushalt	im Finanzhaushalt			Produktkonto
20	20	Nein	Ja, mit EUR	

Problembeschreibung/Begründung:

Die Antragsteller planen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 353/10, Zum Brückle 21 in Crispenhofen, den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und angebauter Doppelgarage.

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

Der Bauantrag ist vom Gemeinderat bereits in der Sitzung vom 22.11.2021 unter TOP 2 behandelt worden (→ Sitzungsvorlage Nr. 2021/58). Damals war folgender Beschluss gefasst worden:

*„Folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften ‚Brückle‘ wird das Einvernehmen erteilt:*

- die Dachziegel sollen anthrazit anstatt rot bis rotbraun werden;
- die Traufhöhe im Bereich des Quergiebels soll um 1,70 m überschritten werden;
- das Dach des Quergiebels soll eine Dachneigung von 30 ° erhalten;
- die Stützmauer im Bereich der Autostellplätze soll bis zu 2,00 m hoch werden.“

Inzwischen hat das Landratsamt (Untere Baurechtsbehörde) festgestellt, dass das Bauvorhaben in zwei weiteren Punkten nicht den Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Brückle“ entspricht:

- Die Eingangsüberdachung überschreitet teilweise die Baugrenze;
- die Auffüllungen sollen teilweise deutlich mehr als 0,80 m betragen.

Aus Sicht der Gemeindeverwaltung ist zu hierzu Folgendes zu sagen:

Der geringfügigen Überschreitung der Baugrenze für die Eingangsüberdachung sollte zugestimmt werden. Es handelt sich hierbei nicht um zusätzlichen Nutzraum, sondern nur um eine reine Überdachung der Eingangstüre.

Was Auffüllungen betrifft, hat der Gemeinderat im Baugebiet „Brückle“ bislang noch nie mehr als 2,30 m sein Einvernehmen erteilt – und auch nur unter der Maßgabe, dass der höchste Punkt dann mindestens 3,00 m von der Grundstücksgrenze entfernt liegen muss; bei einer geringeren Höhe darf der Abstand entsprechend weniger sein. Hintergrund dieser Regelung ist es zu vermeiden, dass zu den tiefer liegenden Grundstücken hin eine „Aussichtswarte“ entsteht. Von diesem Grundsatz sollte prinzipiell nicht abgewichen

werden, um keinen Präzedenzfall zu schaffen. Im vorliegenden Fall gilt dies allerdings nicht für denjenigen Teil der Auffüllung, der zwischen dem Gebäude und der Straße liegt und der nur dazu dient, eine einigermaßen ebene Zuwegung beziehungsweise Zufahrt zu erhalten. Die Gefahr einer „Aussichtswarte“ besteht in jenem Bereich nicht.