

Sitzungsvorlage Nr. 2022/38

Aktenzeichen: 632.6

Sachbearbeiter: Keilbach, Torsten



Gemeinde Weißbach	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Datum 14.06.2022
--------------------------	-------------------------------------	---------------------

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Gemeinderat	28.06.2022	3

Betreff:

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

Beschlussvorschlag:

- Dem Bauvorhaben wird zu folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Altenberg - Weiher“ das Einvernehmen erteilt:
 - Dachneigung 35 ° 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.
- Das Einvernehmen für die Überschreitung der Gebäudehöhe bergseitig um 2,60 m (6,10 m statt 3,50 m) sowie talseitig um 2,40 m (8,50 m statt 6,00 m) wird versagt.*
- 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:		TOP:	3 ö
------------------------------	--	------	-----

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

Finanzielle Auswirkungen?

<input type="checkbox"/>	Ja	<input 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

<input type="checkbox"/>	im Ergebnishaushalt	<input type="checkbox"/>	im Finanzhaushalt	<input type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja, mit EUR	Produktkonto
	20		20					

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 Anlage entnommen werden, die dieser Sitzungsvorlage beigelegt ist.

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

Das Bauvorhaben ist bereits zweimal im Gemeinderat beraten worden: Zuerst am 25.01.2022 (→ Sitzungsvorlage Nr. 2022/03) und danach am 23.02.2022 (→ Sitzungsvorlage Nr. 2022/11).

Wie bereits in der Sitzungsvorlage Nr. 2022/03 ausgeführt, entspricht es in folgenden Punkten nicht den 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.

Nach intensiver Prüfung hat das Landratsamt als untere Baurechtshörde danach noch zwei weitere Punkte festgestellt:

- Das Gebäude weist zwar zwei Vollgeschosse auf, doch nicht wie im Bebauungsplan vorgegeben EG und UG, sondern EG und DG.
- Im Bereich der beiden Gegengiebel beträgt die Gebäudehöhe bergseitig rund 6,10 m anstatt maximal 3,50 m und talseitig rund 8,50 m anstatt maximal 6,00 m.

In seiner Sitzung vom 23.02.2022 hat der Gemeinderat für folgende Befreiungen sein Einvernehmen versagt:

- Änderung der Anordnung der Vollgeschosse (Vollgeschosse EG und DG statt EG und UG);

- Überschreitung der Gebäudehöhe bergseitig 6,10 m statt 3,50 m, talseitig 8,50 m statt 6,00 m;
- Dachneigung 38 ° statt 25 °.

Auf den damaligen Gemeinderatsbeschluss hin hat der Bauherr seine Planung geringfügig überarbeitet. Die Dachneigung des Gebäudes wurde von 38 ° auf 35 ° reduziert. Dieselbe Dachneigung weist nämlich auch schon ein Nachbargebäude auf.

Das Landratsamt hat nach einer nochmaligen Überprüfung seine Ansicht revidiert, dass das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sei. Somit ist jetzt doch keine Befreiung von der Anordnung der Vollgeschosse erforderlich.

Für folgende Befreiungen hat der Gemeinderat bereits in seiner Sitzung vom 23.02.2022 sein Einvernehmen erteilt: • 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.

Aus Gleichbehandlungsgründen sollte nun auch der auf 35 ° reduzierten Dachneigung das Einvernehmen erteilt werden.

Was die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch die Gegengiebel betrifft, so ist aus der Straßenabwicklung, die dieser Sitzungsvorlage beigelegt ist, ersichtlich, dass zwar auch am westlichen Nachbargebäude Gegengiebel und Traufhöhenüberschreitungen vorhanden sind. Allerdings fallen diese Überschreitungen nicht so groß aus, beziehungsweise sie werden durch große Rücksprünge in der Fassade als nicht so groß wahrgenommen.

Insofern wäre es nach Meinung der Gemeindeverwaltung vertretbar, dem Bauvorhaben diesbezüglich weiterhin das Einvernehmen zu versagen, sofern der Gemeinderat das möchte.

Zu erwähnen ist noch, dass zum Baugrundstück bislang 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.