

Sitzungsvorlage Nr. 2022/43

Aktenzeichen: 632.6

Sachbearbeiter: Keilbach, Torsten



Gemeinde Weißbach Öffentlichkeitsstatus
öffentlich

Datum
07.07.2022

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Gemeinderat	26.07.2022	3

Betreff:

Bauvoranfrage: Neubau eines Einfamilienwohnhauses auf dem Flst.-Nr.1640 im Buchsbaumweg im Wohnbaugebiet "Halberger Ebene III" auf der Gemarkung Weißbach

Beschlussvorschlag:

Der vorgesehenen Planung des Einfamilienwohnhauses, mit der Unterschreitung der Erdgeschossfußbodenhöhe (318,65 m ü NN, statt 320,25 ü NN) i. V. m. Überschreitung der Traufhöhe (4,89 m statt 4,20 m) wird das Einvernehmen erteilt, soweit die laut Bebauungsplan maximal zulässige Traufhöhe und die maximal zulässige Firsthöhe nicht überschritten werden.

Beratungsergebnis

Sitzung des Gemeinderats am:		26.07.2022		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 type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>	Ja, mit EUR	

Problembeschreibung / Begründung:

Die Antragsteller planen auf dem Bauplatz Flst.-Nr. 1640 im Buchsbaumweg in Weißbach die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses. Das Grundstück liegt im Bebauungsplangebiet „Halberger Ebene III“.

Da das geplante Gebäude in zwei Punkten deutlich gegen Vorgaben des Bebauungsplans verstößt, wollen die Antragsteller im Wege der Bauvoranfrage abklären, ob ein Bauantrag erfolgreich sein würde.

Der Bebauungsplan, rechtsverbindlich seit dem 20.04.2018, setzt die Höhe der baulichen Anlagen durch eine maximale Firsthöhe und die Traufhöhe fest. Beiden Höhen werden von der im Bauantrag festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) an gemessen.

Die EFH ist im Bebauungsplan als absolute Zahl festgelegt. Von dieser darf maximal um 0,5 m abgewichen werden, sofern dadurch die maximal zulässige Firsthöhe nicht überschritten wird.

Für den Bauplatz setzt der Bebauungsplan die EFH auf 320,25 m über NN fest. Die Traufhöhe für diesen Bauplatz ist mit maximal 4,20 m und die Firsthöhe mit maximal 8,50 m vorgegeben. Somit ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans eine Traufhöhe von maximal 324,45 m ü NN und eine Firsthöhe von maximal 328,75 m über NN.

Für Bauvorhaben mit einem Kellergeschoss ist die vom Bebauungsplan vorgegebene EFH passend und nachvollziehbar. Bei Bauvorhaben ohne Keller, wie es vorliegend der Fall ist, sieht das jedoch anders aus.

Da die Antragssteller ein Gebäude ohne Untergeschoss bauen möchten, würde die EFH hier nur bei 318,65 m über NN liegen, also 1,60 m unter der vom Bebauungsplan vorgegebenen Höhe. Weil der Bebauungsplan höchstens 0,5 m Abweichung erlaubt, ist also eine Befreiung erforderlich.

Eine zweite Befreiung betrifft die Traufhöhe. Da sie laut Bebauungsplan von der EFH aus gemessen wird, beläuft sie sich hier wegen der zweigeschossigen Bauweise auf 4,89 m. Damit überschreitet sie die Bebauungsplanvorgabe um 0,69 m.

Absolut betrachtet würde die Traufhöhe allerdings trotzdem nur bei 323,54 m über NN liegen, wohingegen sie im Fall einer bebauungsplankonformen EFH bei 324,45 m über NN liegen dürfte.

In Anbetracht dieser speziellen Konstellation wäre es aus Sicht der Verwaltung vorstellbar beiden Befreiungen das Einvernehmen zu erteilen. Wichtig ist, dass dabei die laut Bebauungsplan maximal zulässige Traufhöhe und die maximal zulässige Firsthöhe nicht überschritten werden.