

Sitzungsvorlage Nr. 2022/70

Aktenzeichen: 632.21

Sachbearbeiter: Keilbach, Torsten



Gemeinde Weißbach Öffentlichkeitsstatus: öffentlich Datum: 30.11.2022

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Gemeinderat	13.12.2022	2

Betreff:

Baugesuch: Anbau eines Sommergartens an das vorhandene Wohnhaus Halberger Straße 28, Grundstück Flst.-Nr. 1566, Gemarkung Weißbach

Beschlussvorschlag:

Dem Bauvorhaben wird zu folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Halberger Ebene II“ das Einvernehmen erteilt:

- Lage größtenteils außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche;
- Dachform Pultdach anstatt Satteldach;
- Dachneigung 3 ° statt 25 bis 35 °;
- Dacheindeckung Glas anstatt Ton und Betonziegel.

Das Einvernehmen bezieht sich ausschließlich auf einen Sommergarten und nicht auf einen Wintergarten.

Beratungsergebnis

Sitzung des Gemeinderats am:	13.12.2022	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"/>	X	<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

	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 Antragssteller planen an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1566, Halberger Straße 28 in Weißbach, einen Sommergarten anzubauen. Das genaue Aussehen des Vorhabens kann der Anlage zu dieser Sitzungsvorlage entnommen werden.

Bauplanungsrechtlich befindet sich das Bauvorhaben im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Halberger Ebene II“.

Bei der Vorprüfung des Landratsamtes hat sich ergeben, dass das Vorhaben gegen folgende Festsetzungen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften verstößt:

- Der Anbau soll größtenteils außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
- Die Dachform, die Dachneigung und das Dachdeckungsmaterial weichen von den Festsetzungen ab. Laut Bebauungsplan sind Satteldächer mit einer Neigung von 25 bis 35 ° zulässig und zur Dacheindeckung dürfen nur Ton- oder Betonziegel in rot bis rotbraunen Farbtönen verwendet werden. Der Sommergarten soll hingegen ein Pultdach mit einer Dachneigung von 3 ° und einer Glaseindeckung erhalten.

Aus Sicht der Verwaltung kann diesen Befreiungen mit einigem Wohlwollen entsprochen werden, da sie sich nur auf einen Sommergarten beziehen, also auf einen funktional untergeordneten, transparenten Anbau, der nicht zum Wohnraum zählt. Ein Sommergarten ist laut Definition nämlich nur eine Art verglaste Terrasse, die unbeheizt ist und deren Wände geöffnet werden können. Im Unterschied zu einem Wintergarten kann ein Sommergarten somit nicht ganzjährig als Wohnraum genutzt werden.

Vergleichbare Befreiungen sind im Wohnbaugebiet „Halberger Ebene II“ auch schon für andere Sommergärten erteilt worden, wenngleich diese von der Grundfläche her kleiner waren.

Für einen Wintergarten, also eine echte Wohnraumerweiterung, sollten so weitgehende Befreiungen hingegen aus Präzedenzgründen nicht erteilt werden. Sinnvollerweise sollten die Antragsteller schon jetzt vorsorglich hierauf hingewiesen werden.