

Sitzungsvorlage Nr. 2023/01

Aktenzeichen: 632.21; 632.6

Sachbearbeiter: Keilbach, Torsten



Gemeinde Weißbach Öffentlichkeitsstatus: öffentlich Datum: 11.01.2023

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Gemeinderat	23.01.2023	1

Betreff:
Baugesuch: Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit integriertem Doppel-Carport auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1639, Erlenweg, Gemarkung Weißbach

Beschlussvorschlag:

- 1.) Folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Halberger Ebene III“ wird das Einvernehmen erteilt: Aufstellen einer Wärmepumpe im Pflanzgebot.
Die Gemeinde weist jedoch darauf hin, dass das Aufstellen der Wärmepumpe in diesem Bereich auf eigenes Risiko erfolgt, da der Pflanzstreifen unter anderem dem Schutz des Baugrundstücks vor Staub und Emissionen von den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen dient.
- 2.) Eine Befreiung von den 5,00 Metern Stauraum vor dem Carport (offene Garage) wird nicht erteilt.
- 3.) Eine Befreiung von der maximalen Höhe von 2,00 Meter für Aufschüttungen und Stützmauern wird nicht erteilt.

Beratungsergebnis

Sitzung des Gemeinderats am:	23.01.2023	TOP:	1 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
<input type="checkbox"/>	20	<input type="checkbox"/>	20	<input type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja, mit EUR	

Problembeschreibung / Begründung:

Die Antragstellerin plant auf dem Flst.-Nr. 1639 in Weißbach ein Einfamilienwohnhaus mit Carport zu errichten. Das genaue Aussehen des Vorhabens kann den beigefügten Anlagen entnommen werden.

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

Es entspricht folgenden Festsetzungen nicht deren Festsetzungen:

- Die Wärmepumpe soll im Pflanzgebot aufgestellt werden.
- Der Stauraum vor dem geplanten Carport beträgt nur 3,69 m anstatt mindestens 5,00 m.
- Die Höhe der geplanten Aufschüttungen und Stützmauern beträgt stellenweise mehr als maximal 2,00 m.

Aus Sicht der Verwaltung ist hierzu Folgendes zu sagen:

Laut dem Bebauungsplan befindet sich im östlichen Bereich des Baugrundstücks ein 5,00 m breiter Pflanzstreifen, der mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden muss. Sinn und Zweck dieses Gehölzstreifens ist neben der Ökologie auch der Schutz des Baugrundstücks vor Staub und Emissionen (z.B. Spritzmittelnebel), der von den benachbarten landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehen kann.

Wenn in dem Gehölzstreifen eine Wärmepumpe mit den Grundmaßen 1,20 m mal 0,69 m aufgestellt werden soll, wird dies nach Meinung der Verwaltung dessen Funktion nicht merklich beeinträchtigen. Deshalb könnte einer entsprechenden Befreiung das Einvernehmen erteilt werden. Allerdings hätte das Aufstellen der Wärmepumpe in diesem Bereich natürlich auf eigenes Risiko der Antragstellerin zu erfolgen (z.B. im Falle des Einstaubens der Wärmepumpe).

Der im Bebauungsplan vorgeschriebene 5,00 tiefe Stauraum vor Garagen und Carports hat neben gestalterischen Aspekten den positiven Nebeneffekt, dass dort behelfsweise weitere Fahrzeuge geparkt werden könnten. Da es im Wohnbaugebiet „Halberger Ebene III“ nicht allzu viel Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum gibt, sollte vorliegend kein Präzedenzfall geschaffen werden, durch den diesen Nebeneffekt verloren geht.

Die Verwaltung spricht sich deshalb gegen das Erteilen einer entsprechenden Befreiung aus.

Aufschüttungen und Stützmauern von 2,00 m Höhe sind höher als ein normaler Mensch groß ist und wirken für jemanden, der vor ihnen steht recht wuchtig. Dies umso mehr, als sie aus Sicherheitsgründen ja mit einer Absturzsicherung (Zaun, dichte Hecke, oder ähnliches) versehen sein müssen, was sie dann noch höher aussehen lässt.

Darum schlägt die Verwaltung vor, von dieser Maximalhöhe keine Befreiungen zu erteilen.