

# Sitzungsvorlage Nr. 2023/13

Aktenzeichen: 632.21

Sachbearbeiter: Keilbach, Torsten



**Gemeinde Weißbach**

Öffentlichkeitsstatus  
öffentlich

Datum  
08.03.2023

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Gemeinderat	20.03.2023	3

## Betreff:

Bauvoranfrage: Neubau eines Sechsfamilienhauses auf dem Grundstück Flst.-Nr. 64/1, Crispenhofer Straße 7, Gemarkung Weißbach

## Beschlussvorschlag:

- 1.) Die Gemeinde ist damit einverstanden, dass an der im Lageplan vom 09.02.2023 dargestellten Stelle auf dem Grundstück Flst.-Nr. 64/1 in der Crispenhofer Straße in Weißbach ein Mehrfamilienwohnhaus errichtet wird.
- 2.) Die Gemeinde befürwortet auf dem Grundstück keine dreigeschossige Bebauung.
- 3.) Der geplanten Gesamthöhe von circa 9,80 Metern bis zur Traufe und von circa 13,80 Metern bis zum First von der tiefsten Stelle am Gelände an (= Garageneinfahrten) stimmt die Gemeinde zu.
- 4.) Die Gemeinde besteht im Hinblick auf ihre Stellplatzsatzung auf zwei PKW-Stellplätze pro Wohneinheit.  
Die zwei Stellplätze, die zwischen dem Gebäude und der Crispenhofer Straße angedacht sind, hält die Gemeinde für nicht praktikabel und für verkehrsrechtlich gefährlich. Sie werden deshalb abgelehnt.

## Beratungsergebnis

Sitzung des Gemeinderats am:	20.03.2023	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"/>	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

<input type="checkbox"/>	im Ergebnishaushalt	<input type="checkbox"/>	im Finanzhaushalt	<input type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja, mit EUR	Produktkonto
<input type="checkbox"/>	2023	<input type="checkbox"/>	2023	<input type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja, mit EUR	

## Problembeschreibung / Begründung:

Die Antragssteller planen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 64/1 in der Crispenhofer Straße 7 in Weißbach die Errichtung eines Sechsfamilienhauses. Das genaue Aussehen des Vorhabens kann der beigefügten Anlage entnommen werden. Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Bauplanungsrechtlich handelt es sich also um ein Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, welches nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Ein Vorhaben ist hier zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und wenn die Erschließung gesichert ist. Außerdem müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben, und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Durch die Bauvoranfrage möchten die Antragssteller folgende Fragen klären:

- 1.) Darf an diesem Platz ein Mehrfamilienhaus gebaut werden?
- 2.) Darf mit drei Vollgeschossen nach LBO gebaut werden?
- 3.) Ist die geplante Gesamthöhe von circa 9,80 Metern bis zur Traufe und circa 13,80 Metern bis zum First von der tiefsten Stelle am Gelände an (= Garageneinfahrten) zulässig?
- 4.) a) Ist ausnahmsweise eine Ausweisung von nur zehn PKW-Stellplätzen für die vorgesehenen sechs Wohneinheiten möglich?  
b) Falls zwölf Stellplätze gefordert werden: Könnten die zwei weiteren Stellplätze auf dem Grundstück zwischen Hauseingang und Straße als Längsparker angeordnet werden?

Aus Sicht der Gemeindeverwaltung ist hierzu Folgendes zu sagen:

Zu 1.):

Eine Bebauung mit einem Mehrfamilienwohnhaus ist an der vorgesehenen Stelle grundsätzlich möglich. Schließlich ist auch auf den meisten umliegenden Grundstücken Wohnbebauung vorhanden; zum Teil auch mit mehreren Wohnungen pro Gebäude.

Zu 2.):

In der näheren Umgebung gibt es noch kein vergleichbares Gebäude mit drei Vollgeschossen. Da die Antragsteller durch eine geringfügige Reduzierung der Kniestockhöhe oder der Dachgaben erreichen könnten, dass das Dachgeschoss baurechtlich nicht mehr als Vollgeschoss gilt, und da das geplante Gebäude ohnehin recht wuchtig wirkt, sollte es baurechtlich zweigeschossig bleiben.

Zu 3.):

Mit einer Höhe von circa 9,80 Metern bis zur Traufe und circa 13,80 Metern bis zum First von der tiefsten Stelle am Gelände an (= Garageneinfahrten), ist das Gebäude zwar recht hoch, doch erscheint dies noch vertretbar. Allerdings sollte, wie vorstehend ausgeführt, das Dachgeschoss deshalb baurechtlich kein Vollgeschoss sein.

Zu 4.):

a) Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 23.02.2022 (vgl. Sitzungsvorlage Nr. 2022/09) eine Stellplatzsatzung erlassen. Die Satzung regelt, dass für Wohnungen ab 40 m<sup>2</sup> Größe zwei Stellplätze nachzuweisen sind. Die geplanten Wohnungen sind zwischen 73 und 85 m<sup>2</sup> groß. Somit sind laut der Stellplatzsatzung zwölf Stellplätze gefordert. Eine Ausnahme ist nicht möglich.

b) Die beiden angedachten PKW-Stellplätze zwischen der Crispenhofer Straße und der Hauswand könnten laut dem Lageplan nur etwa 2,00 m breit werden; ansonsten würden die Fahrzeuge in den an jener Stelle ohnehin recht schmalen Gehweg ragen. Zwar gibt es keine gesetzlichen Vorschriften über die Mindestgröße von Freiluft-Stellplätzen, doch sind rund zwei Drittel der Neuwagen-Modelle einschließlich der Außenspiegel breiter als 2,00 m. Deshalb ist eine nur rund 2,00 m breite Fläche zwischen Hauswand und Gehweg definitiv zu schmal, um als PKW-Stellplatz zu dienen.

Zudem befindet sich die Fläche, auf der die Stellplätze angedacht sind, direkt nach einer nicht einsehbaren Kurve der Crispenhofer Straße. Da es sich bei der Crispenhofer Straße und eine viel befahrene Landesstraße handelt, auf der „Tempo 50“ gilt (oftmals aber sogar schneller gefahren wird), wäre dort das Ein- und Ausrangieren auf ohnehin zu enge Parkplätze auch extrem gefährlich.