

Sitzungsvorlage Nr. 2023/19

Aktenzeichen: 632.21

Sachbearbeiter: Keilbach, Torsten



Gemeinde Weißbach Öffentlichkeitsstatus: öffentlich Datum: 11.01.2023

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Gemeinderat	24.04.2023	2

Betreff:

Baugesuch: Aufbau von Dachgauben auf das bestehende Einfamilienwohnhaus Birkenweg 7 auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1553 der Gemarkung Weißbach, sowie Errichtung eines Wintergartens und einer Gartengerätehütte

Beschlussvorschlag:

[*Steht am Ende dieser Sitzungsvorlage!*]

Beratungsergebnis

Sitzung des Gemeinderats am:	24.04.2023	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 Ergebnis- haushalt		im Finanz- haushalt				Produktkonto
<input type="checkbox"/>	2023	<input type="checkbox"/>	2023	<input type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja, mit EUR

Problembeschreibung / Begründung:

Der Antragssteller plant am bestehenden Wohnhaus auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1553, Birkenweg 7 in Weißbach, den Aufbau von zwei Dachgauben sowie den Anbau eines Wintergartens. Außerdem möchte er auf dem Grundstück auch einen großen Geräteschuppen errichten. 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:

- Überbaubare Grundstücksfläche: Der Gartengeräteschuppen befindet sich komplett außerhalb des Baufensters, und der Wintergarten mit einer Teilfläche von circa 6,50 m².
- Traufhöhe: Zulässig wären 3,5 m plus maximal 0,5 m auf einem Drittel der Trauflänge; geplant sind aber 5,43 m (jeweils gemessen zwischen dem Erdgeschoss-Fußboden und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut).
- Dachform: Zulässig sind Satteldächer; der Geräteschuppen soll aber ein Pultdach erhalten.
- Dachneigung: Zulässig ist eine Dachneigung von 25° bis 35°; vorgesehen ist für die beiden Schleppgauben aber eine Neigung von 15°, für den Wintergarten von circa 5° und für den Geräteschuppen von 8°.
- Dachgestaltung: Zwischen Dachaufbauten und den Giebelseiten sind mindestens 2,00 m Abstand vorgeschrieben; geplant sind bei der einen Gaube aber nur 0,875 m und bei der anderen 1,75 m.
- Dachgestaltung: Der Abstand zwischen dem Ansatz der Dachaufbauten und dem First muss mindestens 0,60 m betragen; vorgesehen ist aber überhaupt kein Abstand.
- Grundflächenzahl: Durch den Wintergarten und den Geräteschuppen würde die zulässige Grundflächenzahl um 5,96 % beziehungsweise 17 m² überschritten werden.

Wie man an dieser langen Auflistung erkennen kann, sind bei der Planung des Bauvorhabens die Vorschriften des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Halberger II“ offenbar völlig ignoriert worden. Auch haben nicht, wie ansonsten bei „haarigen“ Bauvorhaben

üblich, vorab Gespräche mit der Verwaltung stattgefunden, um gemeinsam nach Lösungsmöglichkeiten zu suchen.

Obwohl dies alles sehr befremdlich ist, hat sich die Verwaltung trotzdem die Mühe gemacht, gründlich zu prüfen, inwieweit dem Antragsteller entgegengekommen werden kann, ohne dass „rote Linien“ überschritten werden, die man bei anderen Bauvorhaben im Baugebiet „Halberger Ebene II“ bereits gesetzt hat.

Das Ergebnis sieht wie folgt aus:

Der geplante Geräteschuppen hat einen Rauminhalt von rund 69,50 m³. Bei Geräteschuppen, die nach der Ziffer 1 Buchstabe a) des Anhangs zu § 50 Abs. 1 LBO verfahrensfrei sind – was unter anderem bedingt, dass sie nicht mehr als 40 m³ Rauminhalt haben – war die Gemeinde hinsichtlich allerlei Befreiungen zumeist großzügig. Deshalb sollte man diese Großzügigkeit hier ebenfalls walten lassen, sofern der Geräteschuppen soweit verkleinert wird, dass er zu einem verfahrensfreien Vorhaben wird.

Bei angebauten Wintergärten hat man bereits bis zu 8,00 m² Überschreitung der Baugrenze des Einvernehmens erteilt; außerdem ist diesbezüglich auch schon sehr flach geneigten Pultdächern zugestimmt worden.

Vergleichbaren Dachgauben ist bei anderen Bauvorhaben innerhalb des Baugebiets schon mit nur 7 ° Dachneigung das Einvernehmen erteilt worden. Allerdings hat man stets auf mindestens 0,50 m Abstand zwischen dem Ansatz der Gaube und dem First bestanden sowie auf mindestens 1,29 m Abstand zwischen der Gaube und der Giebelwand.

Außerdem wurde bislang stets darauf Wert gelegt, dass die Grundflächenzahl nicht überschritten wird.

Die Verwaltung schlägt vor, im vorliegenden Fall dem Antragsteller bei allen Befreiungen so weit entgegenzukommen, wie man dies bei anderen Bauvorhaben innerhalb des Baugebiets auch schon getan hat. Ein noch weitergehendes Entgegenkommen ist jedoch sowohl wegen der sehr großen Zahl an Befreiungen, als auch aus Gründen der Gleichbehandlung nicht opportun.

Beschlussvorschlag:

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

- Bei der südwestlichen Dachgaube Überschreitung der zulässigen Traufhöhe um 1,43 m.
- Dachneigung der beiden Schleppegauben nur 15 ° und des Wintergartens nur circa 5 °.
- Überschreitung des Baufensters durch den Wintergarten um circa 6,50 m².

Im übrigen wird das Einvernehmen versagt.

Diese Ablehnung gilt auch für die beantragte Überschreitung der Grundflächenzahl, wo-

bei es der Gemeinde aber egal ist, ob die Grundflächenzahl durch ein Entfallen beziehungsweise eine Verkleinerung des Wintergartens oder der Gerätehütte eingehalten wird.

2.) Folgenden möglichen Umplanungen des Bauvorhabens wird das Einvernehmen schon vorsorglich erteilt:

- Errichtung eines Geräteschuppens außerhalb des Baufensters, der die Voraussetzungen für ein verfahrensfreies Vorhaben gemäß der Ziffer 1 Buchstabe a) des Anhangs zu § 50 Abs. 1 LBO erfüllt.
- Pultdach mit 8 ° Neigung anstatt einem Satteldach mit 25 bis 35 ° Neigung bei einem Geräteschuppen, der die Voraussetzungen für ein verfahrensfreies Vorhaben gemäß der Ziffer 1 Buchstabe a) des Anhangs zu § 50 Abs. 1 LBO erfüllt.
- Abstand zwischen den Dachgauben und den Giebelseiten des Gebäudes geringer als 2,00 m, aber mindestens 1,29 m.
- Abstand zwischen dem Dachfirst und dem Ansatz der Dachgauben geringer als 0,60 m, aber mindestens 0,50 m. Die Dachneigung der Schleppegauben dürfte zu diesem Zweck auf bis zu 7 ° reduziert werden.