

# Sitzungsvorlage Nr. 2023/28

Aktenzeichen: 632.21; 632.6

Sachbearbeiter: Keilbach, Torsten



**Gemeinde Weißbach**                      Öffentlichkeitsstatus: öffentlich                      Datum: 04.05.2023

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Gemeinderat	23.05.2023	1

**Betreff:**  
Baugesuch: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit angebauter Doppelgarage auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1640, Buchsbaumweg 5, Gemarkung Weißbach

## Beschlussvorschlag:

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

- Unterschreitung der Erdgeschossfußbodenhöhe (318,65 m ü NN, anstatt 320,25 m ü NN);
- Überschreitung der Traufhöhe (5,16 m statt 4,20 m), soweit die laut Bebauungsplan maximal zulässige Traufhöhe und die maximal zulässige Firsthöhe nicht überschritten werden.

## Beratungsergebnis

Sitzung des Gemeinderats am:	23.05.2023	TOP:	1 ö
------------------------------	------------	------	-----

Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Lt. Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss (Rückseite)

Finanzielle Auswirkungen?

<input type="checkbox"/>	Ja	<input 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

<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 Antragsteller planen auf dem Flst.-Nr. 1640 im Buchsbaumweg 5 in Weißbach die Errichtung eines Einfamilienhauses. Das genaue Aussehen des Vorhabens kann den beigefügten Anlagen entnommen werden.

Das Grundstück liegt im Bebauungsplangebiet „Halberger Ebene III“.

Dem jetzigen Bauantrag ging eine Bauvoranfrage voraus (→ Siehe hierzu die Sitzungsvorlage Nr. 2022/43!), welche der Gemeinderat unter TOP 3 seiner öffentlichen Sitzung vom 26.07.2022 bereits behandelt hat. Der damals gefasste Beschluss lautet wie folgt: *„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.“*

Im nun vorliegenden Bauantrag ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wie in der Bauvoranfrage mit 318,65 m ü NN, statt 320,25 m ü NN vorgesehen. Die Traufhöhe ist jetzt jedoch mit 5,16 m geplant, und nicht mit 4,89 m wie in der Bauvoranfrage. Die Überschreitung würde somit 0,96 m betragen, also 0,27 m mehr als in der Bauvoranfrage. Allerdings unterschreitet das Bauvorhaben trotzdem immer noch sowohl die laut Bebauungsplan maximal mögliche faktische Traufhöhe als auch die maximal mögliche faktische Firsthöhe. Absolut betrachtet liegt die Traufhöhe des Bauvorhabens nämlich bei 323,81 m über NN (Bauvoranfrage 323,54 m über NN). Bei einer bebauungsplankonformen EFH könnte die Traufhöhe aber bei bis zu 324,45 m über NN liegen. Auch die Firsthöhe könnte dann entsprechend höher ausfallen.

Grund für die Abweichung der Traufhöhe vom Baugesuch zur Bauvoranfrage ist eine reduzierte Grundfläche des Hauses. Die Dachneigung ist hingegen noch identisch mit derjenigen der Bauvoranfrage.

Somit entspricht das Baugesuch zwar nicht exakt dem Gemeinderatsbeschluss vom 26.07.2023, trägt der Intention des Beschlusses aber trotzdem noch sinngemäß Rechnung.

Aus diesem Grund schlägt die Verwaltung vor, der Überschreitung der Traufhöhe um weitere 0,27 m zu zustimmen.