

Sitzungsvorlage Nr. 2023/61

Aktenzeichen: 632.21; 632.6

Sachbearbeiter: Keilbach, Torsten



Gemeinde Weißbach Öffentlichkeitsstatus: öffentlich Datum: 01.12.2023

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Gemeinderat	18.12.2023	5

Betreff:

Baugesuch: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Stellplatz auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1641, Buchsbaumweg 6, Gemarkung Weißbach

Beschlussvorschlag:

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

- Überschreitung der Traufhöhe (4,55 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:	18.12.2023	TOP:	5 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	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 Antragsteller planen auf dem Flst.-Nr. 1641 im Buchsbaumweg 6 in Weißbach die Errichtung eines Einfamilienhauses. 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 insofern nicht den dortigen Festsetzungen, als die Traufhöhe, also die Höhe zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, um 0,35 m überschritten werden soll: geplant sind nämlich 4,55 m, laut Bebauungsplan zulässig aber höchstens 4,20 m).

Aus Sicht der Verwaltung ist hierzu Folgendes zu sagen:

Unter TOP 1 seiner öffentlichen Sitzung vom 04.05.2023 (→ siehe Sitzungsvorlage Nr. 2023/28) hat der Gemeinderat bei einem anderen Bauvorhaben im Wohnbaugebiet „Halberger Ebene III“ bereits einer Traufhöhenüberschreitung von 0,96 m zugestimmt, soweit die laut Bebauungsplan maximal zulässige Traufhöhe und die maximal zulässige Firsthöhe nicht überschritten werden. Dies wurde bei jenem Bauvorhaben durch eine Unterschreitung der EFH erreicht.

Bei dem aktuellen Bauantrag liegt die vorgeschriebene EFH laut Bebauungsplan bei 317,75 m ü NN. Die Bauherren planen aber nur mit 317,40 m ü NN und unterschreiten die EFH somit um 0,35 m. Gemäß dem Bebauungsplan kann von der festgesetzten EFH maximal um 0,50 m abgewichen werden, sofern die maximal zulässige Firsthöhe nicht überschritten wird. Dies ist hier der Fall. Allerdings wird die vorgegebene maximale Traufhöhe realiter um 0,35 m überschritten. Gleichwohl wird die aufgrund des Bebauungsplans maximal mögliche Traufhöhe (= 317,75 m ü NN + 4,20 m) aber eingehalten.

Deshalb kann einer entsprechenden Befreiung vorliegend zugestimmt werden. Aufgrund des Präzedenzfalls vom 04.05.2023 haben die Antragsteller aus Gleichbehandlungsgründen darauf sogar gewissermaßen Anspruch.