

Sitzungsvorlage Nr. 2024/01

Aktenzeichen: 632.21; 632.6

Sachbearbeiter: Keilbach, Torsten



Gemeinde Weißbach Öffentlichkeitsstatus: öffentlich Datum: 08.01.2024

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Gemeinderat	22.01.2024	1

Betreff:

Baugesuch: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Carport auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1642, Halberger Straße 50, 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 (4,70 m statt 4,20 m), soweit die laut Bebauungsplan maximal zulässige Traufhöhe und die maximal zulässige Firsthöhe trotzdem nicht überschritten werden.

Beratungsergebnis

Sitzung des Gemeinderats am:	22.01.2024	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"/>	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 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 Bauplatz Flst.-Nr. 1642 in der Halberger Straße 50 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 dort geltenden Festsetzungen, als die Traufhöhe - also die Höhe zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut - um 0,50 m überschritten werden soll: geplant sind nämlich 4,70 m, laut Bebauungsplan zulässig sind 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 trotzdem nicht überschritten werden. Dies wurde bei jenem Bauvorhaben durch eine Unterschreitung der EFH erreicht.

Einer weiteren Traufhöhenüberschreitung hat der Gemeinderat unter TOP 5 seiner öffentlichen Sitzung vom 18.12.2023 (→ siehe Sitzungsvorlage Nr. 2023/61) zugestimmt; dabei ging es um 0,35 m.

Bei dem aktuellen Bauantrag liegt die vorgeschriebene EFH laut Bebauungsplan bei 314,50 m ü NN. Die Bauherren planen aber nur mit 314,00 m ü NN und unterschreiten die EFH somit um 0,50 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 0,50 m überschritten. Gleichwohl wird die aufgrund des Bebauungsplans maximal mögliche Traufhöhe (= 314,50 m ü NN + 4,20 m) aber eingehalten.

Deshalb wird vorgeschlagen, einer entsprechenden Befreiung vorliegend zuzustimmen. Aufgrund des Präzedenzfalls vom 04.05.2023 haben die Antragsteller aus Gleichbehandlungsgründen darauf sogar gewissermaßen Anspruch.