

Sitzungsvorlage Nr. 2024/02

Aktenzeichen: 632.21; 632.6

Sachbearbeiter: Keilbach, Torsten



Gemeinde Weißbach Öffentlichkeitsstatus: öffentlich Datum: 08.01.2024

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Gemeinderat	22.01.2024	2

Betreff:
Baugesuch: Neubau eines Vierfamilien-Wohnhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück Flst.-Nr. 64/1, Crispenhofer Straße 7, Gemarkung Weißbach

Beschlussvorschlag:

Dem Bauvorhaben wird das Einvernehmen erteilt.

Beratungsergebnis

Sitzung des Gemeinderats am:	22.01.2024	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"/>	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 Antragssteller planen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 64/1 in der Crispenhofer Straße 7 in Weißbach die Errichtung eines Vierfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung. Das genaue Aussehen des Vorhabens kann der beigegeführten Anlage entnommen werden.

Dem jetzigen Bauantrag war bereits eine Bauvoranfrage vorausgegangen, welche der Gemeinderat unter TOP 3 seiner öffentlichen Sitzung am 20.03.2023 (→ Siehe hierzu die Sitzungsvorlage Nr. 2023/13!) behandelt hatte. Bezüglich dieser Bauvoranfrage hatte der Gemeinderat damals folgenden Beschluss gefasst:

- „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-Stellplätzen 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.“

Die Antragsteller haben die Bauanfrage später zurückgezogen, so dass hierzu seitens der Unteren Baurechtsbehörde, also des Landratsamts Hohenlohekreis, keine rechtskräftige Entscheidung ergangen ist.

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.

Aus Sicht der Gemeindeverwaltung ist hierzu Folgendes zu sagen:

Die jetzige Planung unterscheidet sich völlig von den Plänen der damaligen Bauvoranfrage. Sie sieht nur noch zwei Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung vor und nicht mehr drei Vollgeschosse wie in der Bauvoranfrage. Außerdem soll das Gebäude jetzt nur noch fünf anstatt sechs Wohneinheiten aufweisen, wodurch zwei PKW-Stellplätze weniger erforderlich sind. Durch diese Änderungen sind alle Kritikpunkte, die der Gemeinderat hinsichtlich der ursprünglichen Planung hatte, nun komplett entfallen.

Das Gebäude ist zwar nach wie vor wuchtig, doch wird das Maß der baulichen Nutzung (Volumen des Gebäudes) nach § 34 BauGB trotzdem eingehalten und das Gebäude fügt sich in die Umgebungsbebauung an. Dies ist übrigens auch die Meinung der Unteren Baurechtsbehörde.