

Sitzungsvorlage Nr. 2024/03

Aktenzeichen:

Sachbearbeiter: Keilbach, Torsten



Gemeinde Weißbach Öffentlichkeitsstatus: öffentlich Datum: 08.01.2024

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Gemeinderat	22.01.2024	3

Betreff:

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

Beschlussvorschlag:

Dem Bauvorhaben wird zu folgender Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Halberger Ebene II“ das Einvernehmen erteilt:

- Abstand zwischen der südwestlichen Dachgaube und der südöstlichen Giebelseite des Gebäudes nur 1,00 m anstatt mindestens 2,00 m, sofern der Abstand zum Ortgang mindestens noch 1,50 m beträgt.

Beratungsergebnis

Sitzung des Gemeinderats am:	22.01.2024	TOP:	3 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:

Der Gemeinderat hat über dieses Bauvorhaben, das im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Halberger Ebene II“ liegt, unter TOP 2 seiner öffentlichen Sitzung vom 24.04.2023 schon einmal beraten (→ Siehe hierzu die Sitzungsvorlage Nr. 2023/19!). Damals war folgender Beschluss gefasst worden:

„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 Schleppgauben 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, wobei 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 Schleppgauben dürfte zu diesem Zweck auf bis zu 7 ° reduziert werden.“

Im Nachgang zu dieser Beschlussfassung gab es zwischen dem Planer, dem Bauherrn und der Gemeindeverwaltung ein langes Gespräch, um nach einer Lösung zu suchen, die sowohl den Wünschen des Antragstellers als auch den Forderungen der Gemeinde Rechnung trägt. Außerdem fand auch schon eine Vorabstimmung mit der Unteren Baurechtsbehörde, also dem Landratsamt Hohenlohekreis, statt.

Aufgrund der Gespräche wurde die ursprüngliche Planung etwas verändert; die überarbeitete Planung ist dieser Sitzungsvorlage als Anlage beigelegt. Insbesondere sind folgende Änderungen zu erwähnen:

- Durch den Verzicht auf den Geräteschuppen wird die Grundflächenzahl jetzt eingehalten.
- Die Dachneigung der beiden Schleppegauben wird reduziert, sodass bei der südwestlichen Gaube der Abstand zwischen dem Dachfirst und dem Ansatz der Dachgaube nun 0,675 m beträgt, und bei der nordöstlichen Gaube 0,555 m.
- Durch geringfügige Änderungen am Hauptdach und an der südwestlichen Schleppegaupe wird erreicht, dass deren Abstand zur südöstlichen Giebelwand jetzt mit 1,00 m gerechnet werden kann.

Somit entspricht die überarbeitete Planung nun nahezu in allen Punkten dem Gemeinderatsbeschluss vom 24.04.2023. Einzig die Forderung nach mindestens 1,29 m Abstand zwischen den Gauben und den Giebelwänden kann hinsichtlich der südwestlichen Gaube nicht erfüllt werden; trotz aller Bemühungen sind mit vertretbarem Aufwand einfach nicht mehr als 1,00 m Abstand zu erreichen. Aus diesem Grund wird der Gemeinderat gebeten, über diesen Punkt jetzt nochmals zu beraten und zu entscheiden.

Bei der Festsetzung über den einzuhaltenden Abstand zwischen Dachgauben und den Giebelseiten handelt es sich um eine sogenannte örtliche Bauvorschrift nach § 74 LBO, mit der die Gemeinde die Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen näher definiert hat. Laut den örtlichen Bauvorschriften für das Bebauungsplangebiet „Halberger Ebene II“ hat dieser Abstand mindestens 2,00 m zu betragen. Der geringste Abstand, dem der Gemeinderat bislang zugestimmt hat, lag bei 1,29 m. Somit stellt sich nun die Frage, ob sich die Gemeinde auch mit einem Abstand von nur 1,00 m zufrieden geben kann und soll. Immerhin würde damit ein neuer Präzedenzfall geschaffen werden, auf den sich andere Bauherren zu Recht berufen könnten.

Die Antwort auf diese Frage ist ein Stück weit Ansichtssache. Die Verwaltung tendiert aber dazu, einer entsprechenden Befreiung zuzustimmen. Erstens wird der vorgeschriebene Abstand ja immerhin noch zur Hälfte eingehalten. Zweitens fällt der kürzere Abstand zur Giebelwand nicht ganz so sehr auf, weil der Abstand zum Ortgang wegen des 0,50 m breiten Dachvorsprungs 1,50 m beträgt. Und drittens wird durch die Dachgaube ja zusätzlicher Wohnraum im Innenbereich geschaffen, was grundsätzlich zu begrüßen ist. Schließlich ist es besser die vorhandene Bebauung zu optimieren als an anderer Stelle neu zu bauen und dabei zusätzliche Fläche zu versiegeln.