

Sitzungsvorlage Nr. 2024/09

Aktenzeichen: 632.21; 632.6

Sachbearbeiter: Keilbach, Torsten



Gemeinde Weißbach Öffentlichkeitsstatus: öffentlich Datum: 05.02.2024

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Gemeinderat	19.02.2024	3

Betreff:

Baugesuch: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit separat stehender Garage auf dem Grundstück Flst.-Nr. 43/13, Dorfgärten 3, Gemarkung Weißbach

Beschlussvorschlag:

- 1.) Folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Dorfgärten“ wird das Einvernehmen erteilt:
 - Dachneigung 40° (anstatt 33° - 38°);
 - Traufhöhe 4,79 m über der geplanten EFH (anstatt maximal 3,70 m), wobei die laut Bebauungsplan maximal mögliche absolute Traufhöhe von 214,50 m über NN wegen der Absenkung der Erdgeschoßfußbodenhöhe aber nicht erreicht wird;
 - Lage der nicht überdachten Terrasse teilweise außerhalb des Baufensters;
 - Aufschüttungen und Abgrabungen von zum Teil mehr als 1,00 m Höhe.
- 2.) Vorsorglich wird auch folgendem Punkt das Einvernehmen erteilt, welchen die Gemeinde eigentlich nicht als befreiungspflichtig betrachtet:
 - Erdgeschoßfußbodenhöhe 209,50 m über NN (anstatt 210,80 m über NN);
- 3.) Einer Befreiung von der Pflicht zum Begrünen des Garagen-Flachdachs und einer Befreiung vom Pflanzgebot wird nicht zugestimmt.

Beratungsergebnis

Sitzung des Gemeinderats am:	19.02.2024	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"/>	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"/>
				<input type="checkbox"/>	Ja, mit EUR	

Problembeschreibung / Begründung:

Die Antragssteller möchten auf dem Grundstück Flst.-Nr. 43/13, Dorfgärten 3, in Weißbach ein Einfamilienwohnhaus mit Garage errichten.

Das genaue Aussehen des Vorhabens kann der beigegeführten Anlage entnommen werden.

Bauplanungsrechtlich befindet sich das Bauvorhaben im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Dorfgärten“.

Es entspricht in folgenden Punkten nicht deren Festsetzungen:

- Dachneigung des Wohnhauses 40° (zulässig: 33° - 38°);
- als Garagendach ist ein unbegrüntes Flachdach vorgesehen (zulässig: Satteldach mit 33° - 38° Neigung oder begrüntes Flachdach);
- Traufhöhe 4,79 m über der geplanten EFH (zulässig: maximal 3,70 m), wobei die laut Bebauungsplan maximal mögliche absolute Traufhöhe von 214,50 m über NN wegen der Absenkung der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) aber nicht erreicht wird;
- Lage der Terrasse teilweise außerhalb des Baufensters;
- Aufschüttungen und Abgrabungen von teilweise mindestens 1,50 m Höhe (zulässig: maximal 1,00);
- Nichtbeachtung des Gebots zum Pflanzen von mindestens drei Laub- oder Obstbäumen gemäß der Pflanzliste des Bebauungsplans.

Nach Meinung der Unteren Baurechtsbehörde (Landratsamt Hohenlohekreis) verstößt das Bauvorhaben darüber hinaus auch noch in folgendem Punkt gegen die Vorgaben des Bebauungsplans:

- EFH 209,50 m über NN (vorgegeben 210,80 m über NN);

Allerdings kann die Verwaltung diesbezüglich überhaupt keinen Verstoß gegen den Bebauungsplan erkennen, denn jener enthält hinsichtlich der zulässigen EFH und der zulässigen Traufhöhe unter anderem folgenden Passus: „Eine Veränderung der EFH ist möglich, jedoch darf die auf die festgelegte EFH bezogene Traufhöhe nicht überschritten werden.“ Da die Traufhöhe laut dem Bebauungsplan bei maximal 214,50 m liegen dürfte (= festgelegte EFH für das Baugrundstück 210,80 m über NN plus die zulässige Traufhöhe von maximal 3,70 m), tatsächlich aber nur bei knapp 214,30 m über NN liegt, ist die vorgesehene Absenkung

der EFH also ganz klar zulässig.

Um einen unnötigen Disput mit der Unteren Baurechtsbehörde zu vermeiden, schlägt die Verwaltung aber vor, diesem Punkt vorsorglich trotzdem das Einvernehmen der Gemeinde zu erteilen, auch wenn dies rechtlich unnötig ist.

Zu den anderen Punkten nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Das Überschreiten der zulässigen Dachneigung um 2° ist sehr gering und mit bloßem Auge wohl kaum zu erkennen. Deshalb kann dem aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden.

Die Überschreitung der Traufhöhe um 1,09 m fällt zwar heftig aus, hat de facto aber keine Auswirkung auf die absolute Höhe des Gebäudes über NN, da sie durch die Absenkung der EFH mehr als kompensiert wird. Unter dieser Prämisse erscheint sie letztlich akzeptabel.

Bei der geplanten Terrasse handelt es sich optisch und funktional um ein untergeordnetes Bauteil ohne Überdachung. Insofern wirkt es nicht störend, dass sie zu einem kleinen Teil außerhalb des Baufensters liegen soll.

Aufschüttungen oder Abgrabungen von mehr als 1,00 m Höhe lassen sich aufgrund der Topographie des Bauplatzes kaum vermeiden. Folglich sollte ihnen – wie im übrigen auch schon bei einigen anderen Bauvorhaben im Wohnbaugebiet „Dorfgärten“ geschehen - das Einvernehmen erteilt werden.

Einer Befreiung von der Begrüpfungspflicht für Garagen-Flachdächer hat der Gemeinderat hingegen bislang nur insoweit zugestimmt, als die Dächer als Terrasse genutzt werden. Im übrigen hat man aus ökologischen Gründen auf die Dachbegrüpfung bestanden.

Ebenfalls aus ökologischen Gründen sollte auch nicht von dem Pflanzgebot des Bebauungsplans befreit werden.

Notabene ist noch zu erwähnen, dass sowohl die geplante Doppelgarage als auch das geplante Wohnhaus gegen die Abstandsvorschriften der §§ 5 und 6 der Landesbauordnung (LBO) verstoßen. Zudem erfüllt die Garage nicht die Mindestmaße, welche § 4 der Garagenverordnung (GaVO) vorgibt.

Allerdings handelt es sich hierbei um bauordnungsrechtliche Themen, über die ausschließlich die Untere Baurechtsbehörde – vorliegend also das Landratsamt Hohenlohekreis – und nicht die Gemeinde zu entscheiden hat.