

Sitzungsvorlage Nr. 2024/11

Aktenzeichen: 632.21; 632.6

Sachbearbeiter: Keilbach, Torsten



Gemeinde Weißbach

Öffentlichkeitsstatus
öffentlich

Datum
05.02.2024

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Gemeinderat	19.02.2024	5

Betreff:

Baugesuch: Umbau des Dachaufbaus zu einem Zwerchgiebel und Errichtung eines Eingangsbereichs an dem bestehenden Wohnhaus Birkenweg 8, Grundstück Flst.-Nr. 1548, Gemarkung Weißbach

Beschlussvorschlag:

- 1.) Dem Bauvorhaben wird hinsichtlich folgender Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Halberger Ebene II“ das Einvernehmen erteilt:
 - Lage des Anbaus außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.
 - Flachdach des Anbaus.
- 2.) Folgenden Punkten wird das Einvernehmen versagt:
 - Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe (Traufhöhe) um 1,70 m.
 - Überschreitung der Grundflächenzahl um 2,00 m².

Beratungsergebnis

Sitzung des Gemeinderats am:	19.02.2024	TOP:	5 ö
------------------------------	------------	------	-----

Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Lt. Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss (Rückseite)

Finanzielle Auswirkungen?

<input type="checkbox"/>	Ja	<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 Antragssteller planen die südwestliche Dachgaube des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1548, Birkenweg 8 in Weißbach, in einen 10,60 m breiten Zwerchgiebel umzubauen, der dem Gebäude ein dreigeschossiges Aussehen verleiht. Zudem soll es innerhalb des Gebäudes Umbauarbeiten geben und dabei an der südlichen Gebäudeecke ein Gebäuderücksprung im Erdgeschoß geschlossen und somit zu Wohnraum werden. Zum dritten wird vor der nordöstlichen Fassade ein 12,30 m² großer Vorbau mit Flachdach vorgesehen.

Das genaue Aussehen des Vorhabens ist aus der Anlage zu dieser Sitzungsvorlage zu entnehmen.

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

Die Vorprüfung durch die Untere Baurechtsbehörde (Landratsamt Hohenlohekreis) hat ergeben, dass das Vorhaben gegen folgende Festsetzungen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften verstößt:

- Der geplante Vorbau liegt komplett außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.
- Anstatt eines Satteldachs mit 25 ° bis 35 ° Neigung ist für den Vorbau ein Flachdach vorgesehen.
- Der neue Quergiebel überschreitet die zulässige Gebäudehöhe (Traufhöhe) um 1,70 m (Traufhöhe 5,20 m über EFH, anstatt maximal 3,50 m).
- Die Grundflächenzahl wird um 2,00 m² überschritten.

Leider sind einige dieser Verstöße nicht ohne.

Am problematischsten ist dabei die enorme Überschreitung der Traufhöhe auf 80 % Länge der Südseite. Durch sie wirkt das Gebäude, das bauplanungsrechtlich nur ein Vollgeschoss haben darf, de facto dreigeschossig. Möchte die Gemeinde dieser enormen Überschreitung zustimmen, muss sie darüber im Klaren sein, dass sie damit einen Präzedenzfall schafft, der innerhalb des Baugebiets noch zu viel Ärger führen kann. Wahrscheinlich würden sich dann nämlich nach und nach andere Bauherren an diesem Beispiel orientieren und ihre Gebäude ebenso massiv aufstocken, was durchaus Potential für nachbarschaftliche Spannungen hätte.

Sowohl die Untere Baurechtsbehörde als auch die Verwaltung raten deshalb davon ab, einer so weitgehenden Überschreitung der Traufhöhe das Einvernehmen zu erteilen.

Auch der komplett außerhalb des Baufensters vorgesehene Vorbau ist heikel. Schließlich überschreitet das bestehende Gebäude das Baufenster ja schon bisher auf drei von vier Seiten. Kommen jetzt auf der vierten Seite wegen des Vorbaus nochmals 12,30 m² Überschreitung hinzu, würde ein Präzedenzfall geschaffen werden, der leicht dazu führen kann, dass auch andere Grundstücke innerhalb des Baugebiets im Nachhinein deutlich massiver bebaut werden als sie es derzeit sind.

Um dies zu verhindern, sollte die Gemeinde, wenn sie einer allseitigen Überschreitung des Baufensters zustimmen möchte, konsequenterweise nicht zusätzlich auch einer Überschreitung der Grundflächenzahl zustimmen. Zwar sind die 2,00 m², um die es vorliegend geht, nicht sonderlich viel, doch sollte hier kein Präzedenzfall geschaffen werden. Schließlich sind die Grundflächenzahl und das Baufenster die beiden maßgeblichen Faktoren, die regeln, wie ausgedehnt ein Grundstück bebaut werden darf. Deshalb ist es nicht ratsam, von beidem zu befreien.

Deutlich weniger kritisch ist hingegen das vorgesehene Flachdach des Anbaus. Da es sich bei dem Vorbau von den Proportionen her um ein untergeordnetes Bauteil handelt, erscheint diesbezüglich eine Befreiung von der im Bebauungsplan vorgegebenen Dachform unbedenklich.