

# Sitzungsvorlage Nr. 2024/60

Aktenzeichen: 632,21; 632.6

Sachbearbeiter: Keilbach, Torsten



**Gemeinde Weißbach**                      Öffentlichkeitsstatus: öffentlich                      Datum: 10.07.2024

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Gemeinderat	23.07.2024	11

## Betreff:

Baugesuch: Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit angebautem Doppel-Carport auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1636, Erlenweg 2, Gemarkung Weißbach

## Beschlussvorschlag:

Für das Bauvorhaben wird folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Halberger Ebene III“ das Einvernehmen erteilt:

- Überschreitung der Traufhöhe (4,32 m bzw. 4,48 m anstatt 4,20 m), soweit die laut Bebauungsplan maximal zulässige Traufhöhe und die maximal zulässige Firsthöhe trotzdem nicht überschritten werden.
- Unterschreitung der Erdgeschossfußbodenhöhe um bis zu 0,56 m anstatt um maximal 0,50 m.

## Beratungsergebnis

Sitzung des Gemeinderats am:	23.07.2024	TOP:	11 ö
------------------------------	------------	------	------

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

## Finanzielle Auswirkungen?

	Ja	X	Nein
--	----	---	------

1		2		3		4	
---	--	---	--	---	--	---	--

Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs- / Herstellungskosten)	Kosten laufendes Haushaltsjahr	jährliche Folgekosten / -lasten	Finanzierung Eigenanteil (Eigen- u. Fremdmittel)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse / Beiträge)
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR

## Veranschlagung

im Ergebnishaushalt	im Finanzhaushalt			Produktkonto
20	20	Nein	Ja, mit EUR	

### Problembeschreibung / Begründung:

Die Antragsteller planen auf dem Bauplatz Flst.-Nr. 1636 im Erlenweg 2 in Weißbach ein Einfamilienhaus mit angebautem Doppel-Carport zu errichten. Das genaue Aussehen des Vorhabens kann aus den Anlagen zu dieser Sitzungsvorlage ersehen 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 – je nach Bezugspunkt um 0,12 m bis 0,28 m überschritten werden soll. Der Grund dafür, dass die Überschreitung nicht genau angegeben werden kann, liegt darin, dass der Bebauungsplan leider nicht präzisiert, was er unter der EFH versteht: Die Höhe des Rohfußbodens (also der Betonplatte) oder die Höhe des fertigen Fußbodens (also einschließlich Estrich und Bodenbelag). Je nach Ausführung des Bodenbelags kann der Unterschied zwischen diesen beiden Höhen bis zu 0,20 m betragen.

Die Angaben im vorliegenden Baugesuch beziehen sich auf die Höhe des fertigen Fußbodens, während die Untere Baurechtsbehörde (Landratsamt Hohenlohekreis) und die Gemeindeverwaltung aber die Höhe des Rohfußbodens für maßgeblich halten.

Doch egal, was man als EFH nimmt: Trotz der Überschreitung der Traufhöhe wird sowohl die laut Bebauungsplan maximal zulässige absolute Traufhöhe als auch die maximal zulässige Firsthöhe in jedem Fall eingehalten.

Unter TOP 1 seiner öffentlichen Sitzung vom 04.05.2023 (→ siehe Sitzungsvorlage Nr. 2023/28) hatte 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 war bei jenem Bauvorhaben durch eine Unterschreitung der EFH erreicht worden.

Sinngemäße Beschlüsse sind dann auch bezüglich der Baugesuche gefasst worden, die unter TOP 5 der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 18.12.2023 (Traufhöhenüberschreitung um

0,35 m) [→ siehe Sitzungsvorlage Nr. 2023/61] sowie unter TOP 1 der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 22.01.2024 (Traufhöhenüberschreitung 0,50 m) [→ siehe Sitzungsvorlage Nr. 2024/01] behandelt worden sind.

Aus Gleichbehandlungsgründen muss deshalb auch im vorliegenden Fall der Traufhöhenüberschreitung das Einvernehmen erteilt werden.

Zu erwähnen ist noch, dass bei dem Bauvorhaben die EFH, je nachdem ob man sie auf den Rohfußboden oder auf den fertigen Fußboden bezieht, um 0,40 m bis 0,56 m unter der im Bebauungsplan festgesetzten EFH (314,75 m über NN) liegt. Gemäß dem Bebauungsplan darf von der festgesetzten EFH aber maximal um 0,50 m abgewichen werden, sofern die maximal zulässige Firsthöhe nicht überschritten wird.

Vorsichtshalber sollte der Gemeinderat vorliegend also auch einer Unterschreitung der EFH um bis zu 0,56 m das Einvernehmen erteilen.