

# Sitzungsvorlage Nr. 23/2017

Aktenzeichen:  
632.6

Gemeinde Weißbach

Datum  
12.04.2017

Beratungsfolge	öffentlich	nichtöffentlich	Sitzungstermin	TOP
Gemeinderat	x		24.04.2017	2

## Betreff:

Bauantrag: Abbruch der Scheune auf dem Grundstück Flst.-Nr. 43/5, Konrad Hornschuch-Straße 9, Gemarkung Weißbach, und stattdessen Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit einem separat stehenden Doppelcarport sowie einer Geschirrhütte

## Beschlussvorschlag:

- 1.) Folgenden Befreiungen von den Festsetzungen qualifizierten Bebauungsplans „Dorfgrärten“ wird das Einvernehmen erteilt:
  - Die Erdgeschossfußbodenhöhe liegt bei 213,80 m anstatt bei 214,80 m.
  - Die Aufschüttung der Erdterrasse hat stellenweise mehr als 1,00 m Höhe, maximal aber 1,50 m Höhe.
  - Die Dachneigung der Geschirrhütte (Fahrradgarage) beträgt nur 30° anstatt zwischen 33° und 38°.
  - Die Farbe der Dachziegel ist grau anstatt naturrot bis rotbraun.
  - Der Carport soll außerhalb des Baufensters und der für Garagen festgesetzten Fläche errichtet werden.
  - Der Carport soll ein unbegrüntes Flachdach erhalten anstatt eines Satteldachs mit 33° bis 38° Neigung oder eines begrünten Flachdachs.
  - Die Geschirrhütte (Fahrradgarage) befindet sich außerhalb des Baufensters und der für Nebengebäude festgesetzten Flächen.
  - Der Bruttorauminhalt der Geschirrhütte (Fahrradgarage) ist geringfügig größer als 20 m<sup>3</sup>.
- 2.) Der erheblichen Überschreitung der Traufhöhe, der Unterschreitung der Dachneigung des Wohnhauses und der Überschreitung der nordöstlichen Baugrenze wird das Einvernehmen versagt.

## Beratungsergebnis

Sitzung des Gemeinderats am:	24.04.2017	TOP:	2 ö
------------------------------	------------	------	-----

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

### **Stellungnahme der Gemeindeverwaltung:**

Die Antragsteller möchten die auf dem Grundstück Flst.-Nr. 43/5 in der Konrad-Hornschuch-Straße 9 in Weißbach befindliche Scheune abbrechen und dort stattdessen ein Einfamilienwohnhaus mit einem separat stehenden Doppelcarport und einer Geschirrhütte (Fahrradgarage) errichten.

Das Aussehen dieses Bauvorhabens kann aus den nachfolgend abgedruckten Ansichten ersehen werden.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Dorfgärten“. In folgenden zehn Punkten entspricht es jedoch nicht dessen Festsetzungen:

- Das Wohnhaus überschreitet die nordöstliche Baugrenze.
- Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) des Wohnhauses liegt bei 213,80 m anstatt bei 214,80 m.
- Die Traufhöhe beträgt 5,04 m anstatt maximal 3,70 m.
- Die Aufschüttung für die Erdterrasse hat stellenweise mehr als 1,00 m Höhe.
- Die Dachneigung des Wohnhauses und der Geschirrhütte beträgt nur 30° anstatt zwischen 33° und 38°.
- Als Farbe der Dachziegel ist grau vorgesehen, anstatt naturrot bis rotbraun.
- Der Carport soll außerhalb des Baufensters und der für Garagen festgesetzten Fläche errichtet werden.
- Der Carport soll ein unbegrüntes Flachdach erhalten anstatt eines Satteldachs mit 33° bis 38° Neigung oder eines begrünten Flachdachs.
- Die Geschirrhütte (Fahrradgarage) befindet sich außerhalb des Baufensters und der für Nebengebäude festgesetzten Flächen.
- Nach überschlägiger Berechnung der Gemeindeverwaltung ist der Bruttorauminhalt der Geschirrhütte (Fahrradgarage) geringfügig größer als 20 m<sup>3</sup>.

Bei allem Verständnis für die Wünsche eines jungen, bauwilligen Paares verwundert die große Anzahl an Verstößen gegen den Bebauungsplan doch sehr. Offenbar hat man bei der Planung auf die Vorgaben des Bebauungsplans keinerlei Rücksicht genommen, denn zumindest die heftigsten Verstöße hätten mit etwas gutem Willen vermieden oder zumindest minimiert werden können.

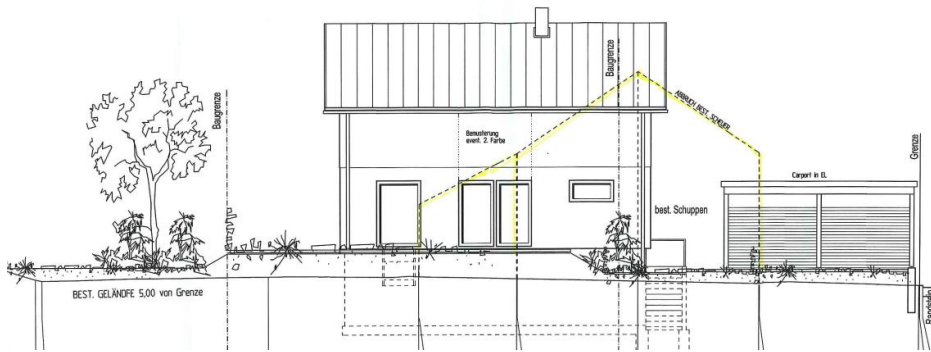
Zu erwähnen ist hier vor allem die rücksichtslose Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhe um 1,34 m, zumal die zugleich vorgesehene Unterschreitung der vorgeschriebenen Dachneigung zu ihr in direktem Widerspruch steht. Offenbar soll der extrem hohe Kniestock, der die Überschreitung der Traufhöhe verursacht, ja der besseren Nutzbarkeit des Dachgeschosses dienen. Die vorgesehene, relativ flache Dachneigung läuft diesem Zweck aber genau zuwider. Ohne die Nutzbarkeit des Dachgeschosses einzuschränken könnte der Kniestock nämlich desto niedriger ausfallen, desto steiler die Dachneigung ist. Dessen ungeachtet ließe sich die gewünschte Nutzbarkeit des Dachgeschosses anstatt durch einen übermäßig hohen Kniestock auch durch andere, bebauungsplankonforme Maßnahmen - wie z.B. Zwerchgiebel, Dachgauben oder eine größere Gebäudebreite - erzielen.

Ein weiterer Verstoß gegen den Bebauungsplan, der eigentlich vermeidbar wäre, ist das Herausrücken des Wohnhauses aus dem Baufenster. Vorliegend ist nämlich kein objektiv zwingender Grund ersichtlich - und im übrigen von der Bauherrschaft auch nicht dargelegt worden -, weshalb das Baufenster nicht eingehalten werden sollte.

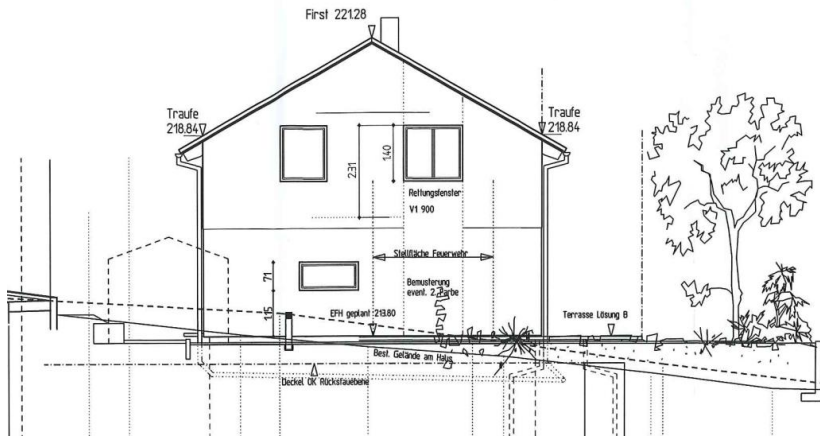
Die Gemeindeverwaltung schlägt deshalb vor, der erheblichen Überschreitung der Traufhöhe, der Unterschreitung der Dachneigung des Wohnhauses sowie der Überschreitung der nordöstlichen Baugrenze das Einvernehmen zu versagen.

Den anderen sieben Verstößen könnte das Einvernehmen hingegen erteilt werden. Zwar stellen sie in der Summe immer noch eine recht hohe Zahl dar, berühren aber nicht die Grundzüge des Bebauungsplans und sind zudem städtebaulich vertretbar. Außerdem hat die Gemeinde im Bebauungsplangebiet "Dorfgärten" zum Teil schon ähnlichen Ausnahmen und Befreiungen zugestimmt.

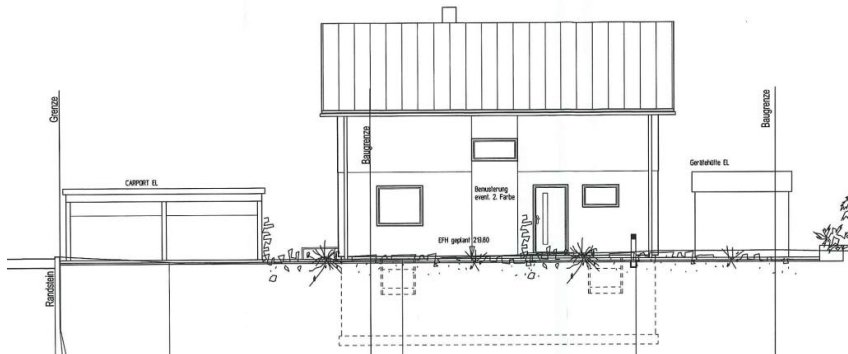
**Ansicht Südwesten:**



**Ansicht Nordwesten:**



**Ansicht Nordosten:**



**Ansicht Südosten:**

