

Sitzungsvorlage Nr. 12/2018

Aktenzeichen:
632.6

Gemeinde Weißbach

Datum
08.03.2018

Beratungsfolge	öffentlich	nichtöffentlich	Sitzungstermin	TOP
Gemeinderat	x		19.03.2018	2

Betreff:

Bauantrag: Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit angebaute Doppelgarage auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1598, Eichenweg 3, Gemarkung Weißbach

Beschlussvorschlag:

- 1.) Folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Halberger Ebene II - Änderung“ wird das Einvernehmen erteilt:
 - Das Wohnhaus überschreitet die nordöstliche Baugrenze um circa 10 qm;
 - die Doppelgarage überschreitet die südwestliche Baugrenze um circa 7 qm;
[- die Traufhöhe wird bergseitig um circa 2,30 m und talseitig um circa 2,00 m überschritten;] → *Beschlussfassung nach Beratung!*
 - die Dachneigung der Zwerchgiebel hat 12° anstatt 25° bis 35°;
 - die Doppelgarage erhält anstelle eines Satteldachs mit 25° bis 35° Neigung ein begrüntes Flachdach.
- 2.) Die Gemeinde weist darauf hin, dass einer etwaigen Befreiung von der im Bebauungsplan vorgegeben Beschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten kein Einvernehmen erteilt werden würde.
- 3.) Die Untere Baurechtsbehörde wird darauf aufmerksam gemacht, dass das begrünzte Flachdach der Doppelgarage keine Absturzsicherung aufweist, obwohl es vom Wohn- und Esszimmer der Obergeschoss-Wohnung aus begangen werden kann.

Beratungsergebnis

Sitzung des Gemeinderats am:		19.03.2018	TOP:	2 ö		
Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Lt. Beschlußvorschlag	Abweichender Beschluß (Rückseite)

Stellungnahme der Gemeindeverwaltung:

Der Antragsteller plant auf dem Flst.-Nr. 1598 im Eichenweg in Weißbach ein Zweifamilienwohnhaus mit angebauter Doppelgarage zu errichten.

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

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Halberger Ebene II –Änderung“ und entspricht in folgenden Punkten nicht dessen Festsetzungen:

- Das Wohnhaus überschreitet die nordöstliche Baugrenze um circa 10 qm;
- die Doppelgarage überschreitet die südwestliche Baugrenze um circa 7 qm;
- die Traufhöhe wird bergseitig auf rund 36 % der Fassadenlänge um circa 2,30 m und talseitig auf rund 40 % der Fassadenlänge um circa 2,00 m überschritten;
- die Dachneigung der Zwerchgiebel hat 12° anstatt 25° bis 35°;
- die Doppelgarage erhält anstelle eines Satteldachs mit 25° bis 35° Neigung ein begrüntes Flachdach.

Zu diesen Punkten ist aus der Sicht der Gemeindeverwaltung Folgendes zu sagen:

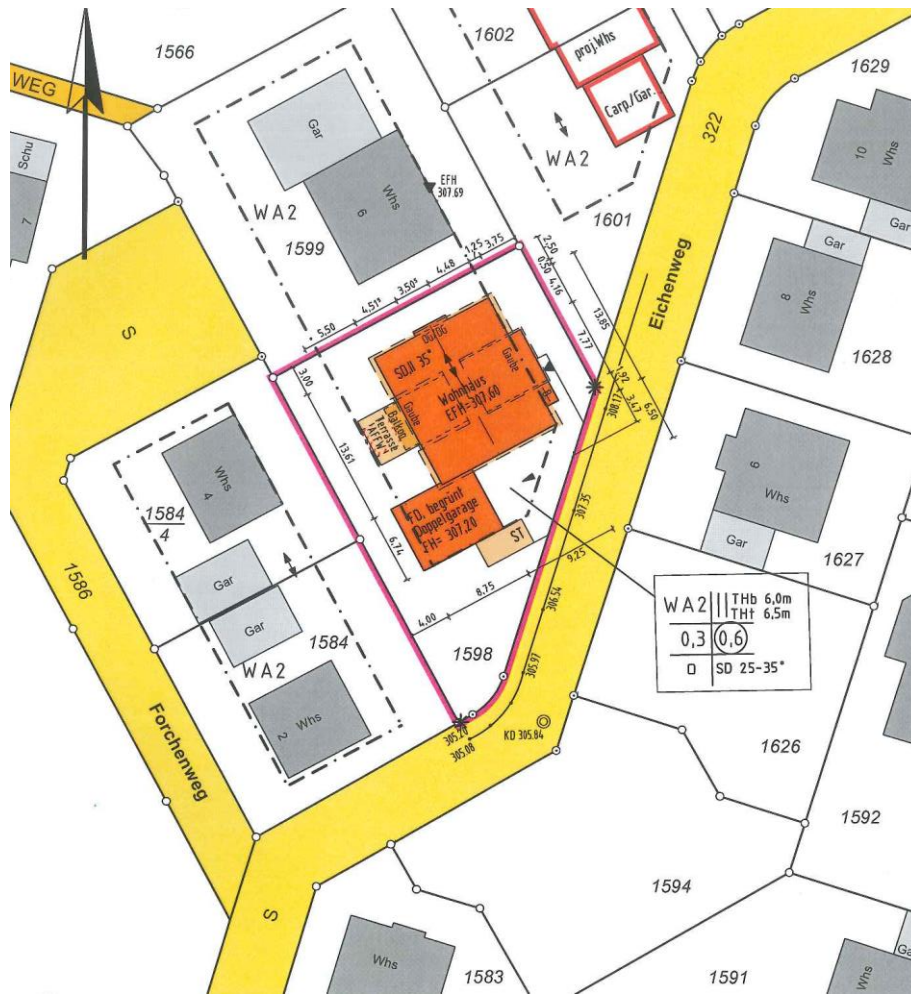
Vergleichbaren Überschreitungen der Baugrenze sowie abweichenden Dachformen -und neigungen hat der Gemeinderat mittlerweile bereits bei einigen anderen Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Halberger Ebene II - Änderung“ das Einvernehmen erteilt. Deshalb ist er aus Gleichbehandlungsgründen gehalten, dies vorliegend ebenfalls zu tun.

Kritisch muss hingegen die immense Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhe gesehen werden. Die größte diesbezügliche Überschreitung wurde im Bebauungsplangebiet bislang dem Doppelhaus Halberger Straße 42 / Halberger Straße 44 zugestanden. Dort wurde talseits auf rund 30 % der Fassadenlänge eine Überschreitung um 2,14 m zugelassen; bergseits weist das Doppelhaus keine Überschreitung auf. Demgegenüber ist beim vorliegenden Bauvorhaben aber beidseitig eine kräftige Überschreitung vorgesehen – und das jeweils auch über eine erheblich größere Länge. Zudem wird die Überschreitung vorliegend durch je einen hohen Zwerchgiebel verursacht, während sie beim Doppelhaus in der Halberger Straße von einer Abgrabung herrührt (Einfahrt in die im Untergeschoss untergebrachten Garagen). Deshalb wirkt das geplante Zweifamilienwohnhaus leider außergewöhnlich wuchtig. Der Gemeinderat sollte sich daher überlegen, ob er tatsächlich einer so heftigen Überschreitung der Traufhöhe das Einvernehmen erteilen will.

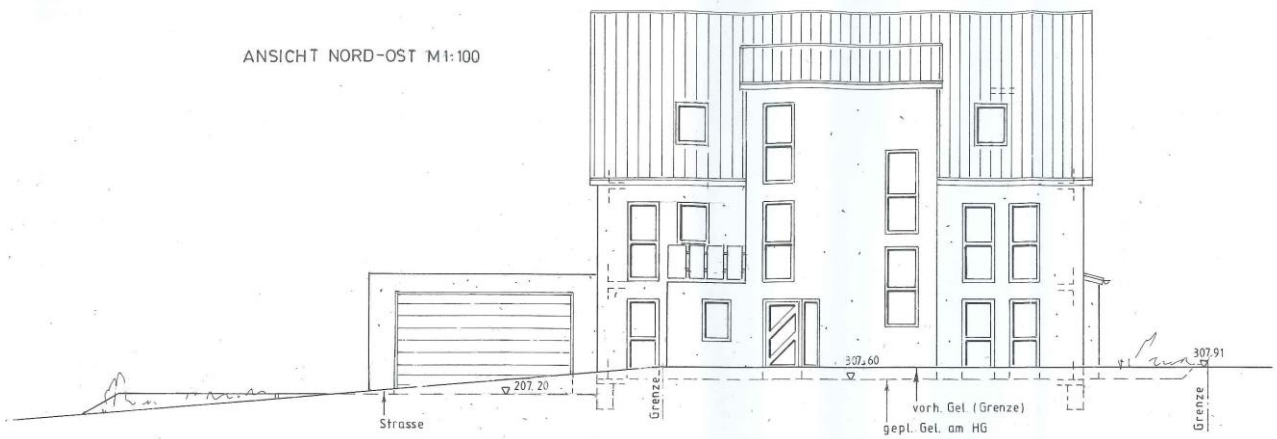
Auffällig am Bauvorhaben ist, dass sich die Grundrisse des Erd-, des Ober- und des Dachgeschosses weitgehend ähneln. Im Erdgeschoss und im Obergeschoss ist je eine Vier-Zimmer-Wohnung untergebracht, die gegen das Treppenhaus hin durch eine Wohnungstür abgetrennt ist. Genauso verhält es sich auch beim Dachgeschoss – mit dem einzigen Unterschied, dass hier im Plan keine Küche eingezeichnet ist. Deshalb gilt das Dachgeschoss rechtlich nicht als eigene Wohneinheit, sodass das geplante Gebäude die Bebauungsplanvorschrift „Maximal zwei Wohneinheiten“ einhält. Das ist auch gut so, denn diesbezüglich ist im Bebauungsplangebiet bislang noch keine Befreiung erteilt worden.

Darum sollte der Bauherr vorsorglich darauf hingewiesen werden, dass die Gemeinde auch hier konsequent bleiben möchte und keiner dritten Wohneinheit zustimmen würde.

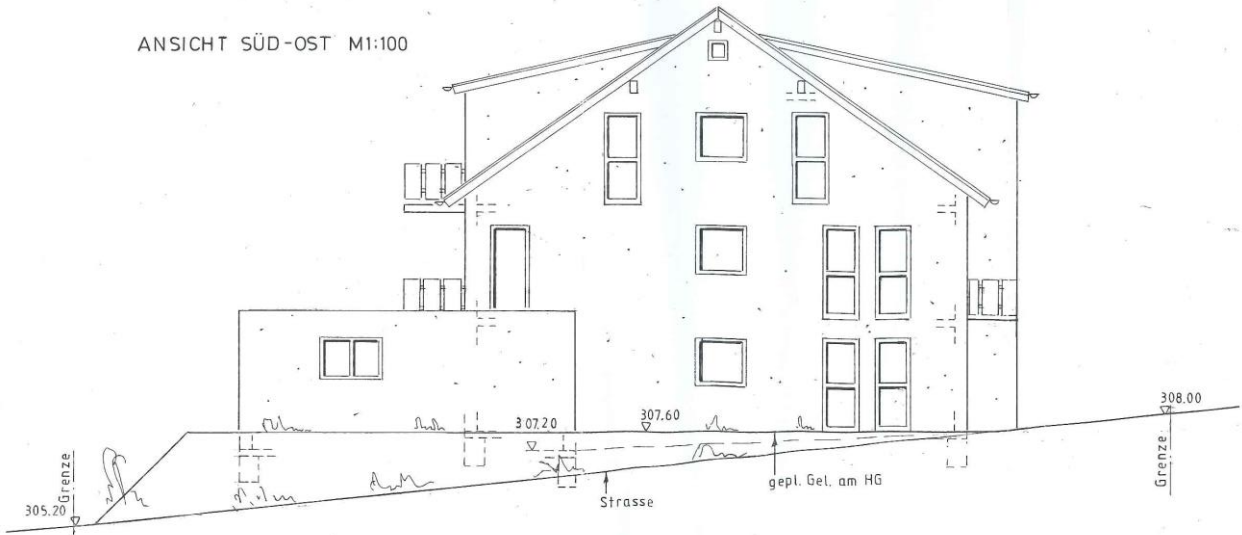
Im Übrigen ist noch zu erwähnen, dass das begründete Flachdach der Doppelgarage keine Absturzsicherung aufweist, obwohl es vom Wohn- und Esszimmer der Obergeschoss-Wohnung aus begangen werden kann. Dies ist aus Sicherheitsgründen unzulässig. Allerdings handelt es sich hierbei um eine bauordnungsrechtliche Thematik, für die ausschließlich die Untere Baurechtsbehörde – also das Landratsamt Hohenlohekreis – zuständig ist.



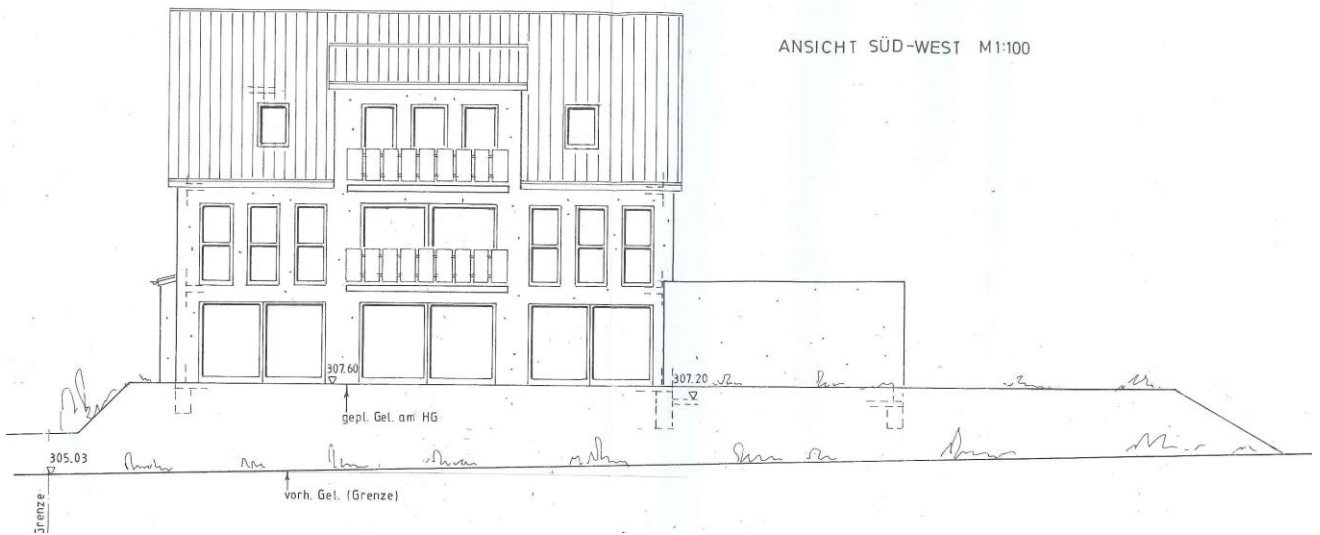
ANSICHT NORD-OST M1:100



ANSICHT SÜD-OST M1:100



ANSICHT SÜD-WEST M1:100



ANSICHT NORD-WEST M1:100

