

Sitzungsvorlage Nr. 25/2018Aktenzeichen:
632.6

Gemeinde Weißbach

Datum
02.05.2018

| Beratungsfolge | öffentlich | nichtöffentlich | Sitzungstermin | TOP |
|----------------|------------|-----------------|----------------|-----|
| Gemeinderat | x | | 14.05.2018 | 2 |

Betreff:

Bauantrag: Neubau eines Einfamilien-Wohnhauses mit Einliegerwohnung und integrierter Garage auf dem Grundstück Flst.-Nr. 523/1, Schützenstraße 6, Gemarkung Weißbach

Beschlussvorschlag:

- 1.) Folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Hörnle-Dorfäcker“ wird das Einvernehmen versagt:
 - Überschreitung der Baulinie um circa 2,20 m;
 - Überschreitung der westlichen Baugrenze mit der gesamten Gebäudefront um circa 2,44 m.
- 2.) Im übrigen wird dem Bauvorhaben das Einvernehmen erteilt. Hierin inbegriffen ist auch die teilweise um 90 ° gedrehte Firstrichtung.
- 3.) Ungeachtet des Vorstehenden ist die Gemeinde keinesfalls damit einverstanden, dass der über das Baugrundstück führende Kanal durch das Bauvorhaben beeinträchtigt wird. Etwasige Wartungs- oder Reparaturarbeiten dürfen durch das Bauvorhaben nicht unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden.

Beratungsergebnis

| Sitzung des Gemeinderats am: | | 14.05.2018 | TOP: | 2 ö | | |
|------------------------------|---------------------|------------|-------------|---------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| Einstimmig | Mit Stimmenmehrheit | Anzahl ja | Anzahl nein | Anzahl Enthaltungen | Lt. Beschlußvorschlag | Abweichender Beschluß (Rückseite) |
| | | | | | | |

Stellungnahme der Gemeindeverwaltung:

Die Antragsteller planen auf dem Flst.-Nr. 523/1 in der Schützenstraße in Weißbach ein Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung und integrierter Garage zu errichten.

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

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Hörnle-Dorfäcker“ und verstößt in folgenden Punkten gegen dessen Festsetzungen:

- Die Firstrichtung des Gebäudes soll teilweise um 90 ° gedreht werden;
- die Baulinie wird um rund 21 qm überschritten;
- die westliche Baugrenze wird mit einer Fläche von circa 43 qm überschritten.

Die Gemeindeverwaltung ist der Meinung, dass die Grundfläche des geplanten Gebäudes sowohl fürs Baufenster als auch fürs Grundstück insgesamt zu groß ist. Schließlich überschreitet sie in alle vier Himmelsrichtungen das jeweils Zulässige: Im Osten die Baulinie, im Westen die Baugrenze und im Süden und Norden jeweils den Grenzabstand (wobei Letzteres allerdings primär das Landratsamt Hohenlohekreis als Untere Baurechtsbehörde betrifft). Einen vergleichbaren Fall gibt es im Baugebiet „Hörnle – Dorfäcker“ bisher nicht. Deshalb sollte die Grundfläche des Gebäudes deutlich verkleinert werden.

Gegen die Architektur des Gebäudes ist nach Ansicht der Gemeindeverwaltung hingegen nichts einzuwenden. Diesbezüglich sollte ihm also das Einvernehmen erteilt werden. Dies gilt auch für die teilweise um 90 ° gedrehte Firstrichtung.

Problematisch erscheint das Bauvorhaben jedoch in Bezug auf den gemeindlichen Abwasserkanal, der das Baugrundstück quert. Laut den Bauunterlagen soll das betreffende Gelände aufgefüllt und mittels mehrerer Gabionen-Mauern terrassiert werden. Dadurch, aber auch durch die (wegen der Baugrenzenüberschreitung recht nahen) Fundamente der Balkonstützen und des Hauses könnten etwaige Wartungs- und Reparaturarbeiten deutlich erschwert oder gar unmöglich gemacht werden.

Dies muss unbedingt vermieden werden.

