

Sitzungsvorlage Nr. 37/2018Aktenzeichen:
632.6**Gemeinde Weißbach**Datum
12.07.2018

Beratungsfolge	öffentlich	nichtöffentlich	Sitzungstermin	TOP
Gemeinderat	x		23.07.2018	2

Betreff:

Bauantrag: Neubau eines Einfamilien-Wohnhauses mit Einliegerwohnung und integrierter Garage auf dem Grundstück Flst.-Nr. 925, Büschelhofer Straße 25, Gemarkung Weißbach

Beschlussvorschlag:

Dem Bauvorhaben wird mit folgenden Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Altenberg-Weiher, 1. Änderung“ das Einvernehmen erteilt:

- Das Wohnhaus überschreitet die nördliche Baugrenze um rund 0,45 m beziehungsweise circa 4 qm;
- der Balkon überschreitet die südlichen Baugrenze um rund 2,50 m beziehungsweise circa 37 qm;
- die Garage überschreitet die für Garagen vorgesehene Fläche nach Norden und Osten um insgesamt circa 16 qm;
- die zwei Seitenflügel des Wohnhauses und die Garage haben eine um 90 ° gedrehte Firstrichtung;
- die westlichen und östlichen Dachflächen haben nur 20 ° anstatt 25 ° Neigung;
- die Garage erhält anstatt einem Flachdach ein Walmdach;
- die Garage ist teilweise etwas höher als 2,75 m;
- das Untergeschoss des Wohnhauses soll nicht dunkel gefärbt werden, und die Sockelkante ist nicht auf, sondern über der Untergeschoß-Fenstersturzhöhe vorgesehen.

Beratungsergebnis

Sitzung des Gemeinderats am:	12.07.2018	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. 925 in der Büschelhofer Straße 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. Es handelt sich hierbei im Prinzip um dasselbe Gebäude, das zuvor schon in der Schützenstraße in Weißbach vorgesehen war, dort von der Gemeinde aber nicht befürwortet worden war, weil es für das dortige Grundstück zu groß war (→ siehe hierzu die Sitzungsvorlage Nr. 25/2018 zu TOP 2 der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 14.05.2018).

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Altenberg-Weiher; 1. Änderung“ und entspricht in folgenden Punkten nicht dessen Festsetzungen:

- Das Wohnhaus überschreitet die nördliche Baugrenze um rund 0,45 m beziehungsweise circa 4 qm;
- der Balkon überschreitet die südlichen Baugrenze um rund 2,50 m beziehungsweise circa 37 qm;
- die Garage überschreitet die für Garagen vorgesehene Fläche nach Norden und Osten um insgesamt circa 16 qm;
- die zwei Seitenflügel des Wohnhauses und die Garage haben eine um 90 ° gedrehte Firstrichtung;
- die westlichen und östlichen Dachflächen haben nur 20 ° anstatt 25 ° Neigung;
- die Garage erhält anstatt einem Flachdach ein Walmdach;
- die Garage ist teilweise etwas höher als 2,75 m;
- das Untergeschoss des Wohnhauses soll nicht dunkel gefärbt werden, und die Sockelkante ist nicht auf, sondern über der Untergeschoß-Fenstersturzhöhe vorgesehen.

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

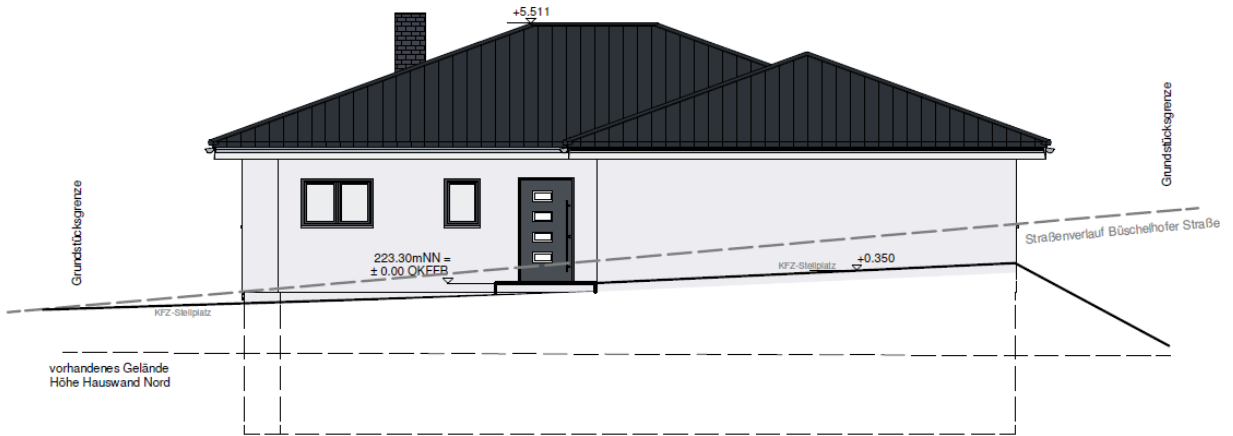
Die Überschreitungen der Baugrenzen sowie der für Garagen vorgesehene Fläche erscheinen insgesamt vertretbar. Zwar fällt die Überschreitung der südlichen Baugrenze mit circa 37 qm recht groß aus, doch wird sie ja lediglich durch einen aufgeständerten Balkon verursacht.

Die teilweise abweichende Dachform und -neigung sieht recht gefällig aus und gerät nicht allzu gravierend.

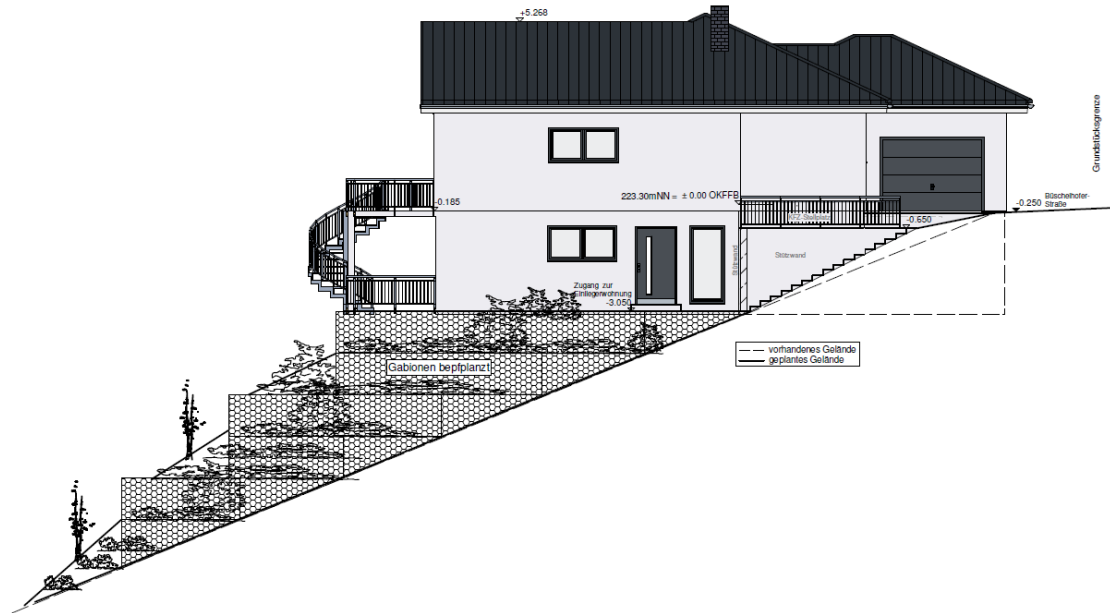
Im übrigen sind die Gestaltungsvorschriften des in seinen Grundzügen aus dem Jahr 1969 stammenden Bebauungsplans zwar keinesfalls obsolet, jedoch aus heutiger Sicht zum Teil nicht mehr ganz zeitgemäß. Soweit die Grundzüge des Bebauungsplans nicht tangiert werden, erscheint ein moderates Abweichen deshalb durchaus vertretbar.



NORDANSICHT



OSTANSICHT



SÜDANSICHT



WESTANSICHT

