

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
2026	2026	X	Nein	Ja, mit EUR

Problembeschreibung / Begründung:

Die Antragsteller wollen auf dem Bauplatz Flst.-Nr. 1637 im Erlenweg 3 in Weißbach ein Einfamilienhaus mit angebautem Carport und Garage 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“.

Von Seiten der Bauherren und des verantwortlichen Planers wurden keine Befreiungen beantragt.

Dennoch entspricht das Bauvorhaben nicht ganz den für diesen Bereich geltenden Festsetzungen. Die Traufhöhe - also die Höhe zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut – soll nämlich um 0,05 m überschritten werden: Geplant sind 4,25 m, laut Bebauungsplan zulässig sind aber höchstens 4,20 m.

Aus Sicht der Verwaltung ist hierzu aber zu sagen, dass der Gemeinderat unter TOP 1 seiner öffentlichen Sitzung vom 04.05.2023 (→ siehe Sitzungsvorlage Nr. 2023/28) bei einem anderen Bauvorhaben im Wohnbaugebiet „Halberger Ebene III“ bereits einer Traufhöhenüberschreitung von 0,96 m zugestimmt hat, soweit die laut Bebauungsplan maximal zulässige Traufhöhe und die maximal zulässige Firsthöhe trotzdem nicht überschritten werden. Dies ist bei jenem Bauvorhaben durch eine Unterschreitung der EFH erreicht worden.

Weiteren Traufhöhenüberschreitung hat der Gemeinderat später unter TOP 5 seiner öffentlichen Sitzung vom 18.12.2023 (Überschreitung um 0,35 m; → siehe Sitzungsvorlage Nr. 2023/61) sowie unter TOP 1 seiner öffentlichen Sitzung vom 22.01.2024 (Überschreitung um 0,50 m; → siehe Sitzungsvorlage Nr. 2024/01) zugestimmt.

Beim aktuellen Bauantrag liegt die vorgeschriebene EFH laut Bebauungsplan bei 316,50 m ü NN. Die Bauherren planen aber nur mit 316,45 m ü NN und unterschreiten die EFH somit um 0,05 m. Gemäß dem Bebauungsplan kann von der festgesetzten EFH maximal um 0,50 m abgewichen werden, sofern die maximal zulässige Firsthöhe nicht überschritten wird. Dies ist hier der Fall.

Zwar wird die vorgegebene maximale Traufhöhe realiter um 0,05 m überschritten. Gleichwohl wird die aufgrund des Bebauungsplans maximal mögliche Traufhöhe (= 320,70 m ü NN + 4,20 m) aber eingehalten.

Deshalb wird vorgeschlagen, vorliegend einer entsprechenden Befreiung zuzustimmen. Aufgrund des Präzedenzfalls vom 04.05.2023 haben die Antragsteller aus Gleichbehandlungsgründen darauf sogar gewissermaßen Anspruch.