



## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 0345/2021

Amt:	Bauamt	Datum:	25.05.2021
Bearbeiter:	Uteß	AZ:	

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	
Technischer Ausschuss	09.06.2021	öffentlich	Entscheidung

### Gegenstand der Vorlage

Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau eines Einfamilienwohnhauses sowie auf Abweichungen von Festsetzungen der Baugestaltungssatzung für den Ortskern der Gemeinde Weinböhl  
Standort: Sachsenstraße 24, Fl.-St.:392

### Sachverhalt:

Das antragsgegenständliche Flurstück ist bauplanungsrechtlich dem Innenbereich zuzuordnen, dessen bauliche Nutzbarkeit sich nach § 34 BauGB richtet und befindet sich im Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung für den Ortskern der Gemeinde Weinböhl. Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus und einem Scheunengebäude bebaut. Der Antragsteller möchte das Einfamilienwohnhaus komplett umbauen und beantragt dafür die Baugenehmigung.

Folgende Abweichungen von der Baugestaltungssatzung werden beantragt:

1. § 4 Abs. 3 Bedachung der Nebenanlage als Flachdach statt Steildach
2. § 6 Abs. 2a Mattschwarze Stehfalzeindeckung statt roter Biberschwanzdeckung / Schieferbedachung
3. § 7 Abs. 2 Rundes Fenster statt stehendes Rechteck, Bandfenster an der Nordfassade statt stehendes Rechteck, Abweichung der Fensterproportionen statt einem Steinverhältnis von Breite zu Höhe von 1 : 2 bis 2 : 3

Nach der Prüfung der Unterlagen wurden folgende Abweichungen von der Baugestaltungssatzung festgestellt:

1. § 4 Abs. 2 Hauptdach Walmdach-Flachdachkombination statt Ausführung als Steildach
2. § 4 Abs. 3 Bedachung Nebenanlage als Flachdach ist unzulässig
3. § 5 Abs. 6 Außenfassade (braun), Fensterfarbe (anthrazit), es erfolgte keine Farbabstimmungen mit der Gemeindeverwaltung (fügt sich nicht in die Umgebung ein)
4. § 6 Abs. 2a Dacheindeckung Hauptdach Mattschwarze Stehfalzeindeckung statt roter Biberschwanzdeckung / Schieferbedachung
5. § 7 Abs. 1 Neugestaltung der Fassade statt Erhalt der bestehenden Fassadensubstanz (Fensteröffnung Türöffnung )
6. § 7 Abs. 2 Rundes Fenster statt stehendes Rechteck
7. § 7 Abs. 2a Abweichung der Fensterproportionen statt einem Steinverhältnis von Breite zu Höhe von 1 : 2 bis 2 : 3
8. § 7 Abs. 2a Fenster sprossenlos ohne Unterteilung statt mit Sprossung / Kreuzsprossung mit Unterteilung
9. § 7 Abs. 2c Fensterband obwohl unzulässig

**Beschlussvorschlag:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Erteilung der Baugenehmigung für den Umbau eines Einfamilienwohnhauses sowie zu den Abweichungen von der Baugestaltungssatzung für den Ortskern der Gemeinde Weinböhl, in Bezug auf die Fensterformate, Dacheindeckung (Stehpfalzeindeckung) und Dachform (Flachdach statt Steildach) sowie die Abweichungen ohne Antrag wird unter Bezugnahme auf § 34 Abs. 1 BauGB verweigert.

**Begründung:**

Die Summe der beantragten und nicht beantragten Abweichungen stellt die Grundsätze der Baugestaltungssatzung in Frage. Das Bauvorhaben würde in der geplanten Form eine erhebliche negative Auswirkung auf das Ortsbild und die umgebenden Kulturdenkmale (Oberschule, Sachsenstraße 18) ausüben. Die bauliche/architektonische Erscheinung des Straßenzuges Sachsenstraße, welche unter der Wahrung der Festsetzung der Baugestaltungssatzung bis zum jetzigen Zeitpunkt besteht, zeigt die Notwendigkeit von örtlichen Bauvorschriften und deren Einhaltung. Eine Erteilung der beantragten Abweichungen würde eine nicht unerhebliche Vorbildwirkung für Folgevorhaben entfalten, sodass das Ortsbild nachhaltig beeinträchtigt wird (§34 Abs. 1 BauGB). Im Zug des Verfahrens wurde der Planer des Bauvorhabens von Seiten der Bauverwaltung auf die Vorgaben der Baugestaltungssatzung explizit hingewiesen. Daraufhin erfolgt eine nicht ausreichende Anpassung der Planung.

**Hinweis:**

Nach Überarbeitung des Entwurfes nach den Vorgaben der Baugestaltungssatzung für den Ortskern der Gemeinde Weinböhl, in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung, kann eine Erteilung des gemeindliche Einvernehmens für das Bauvorhaben in Aussicht gestellt werden.

Zenker  
Bürgermeister

**Anlagen:**

Lageplan  
Ansichten