

für die Ortsgemeinde Sulzbach

AZ: 3 / 611 / 25

**25 DS 16/ 0044**

Sachbearbeiter: Herr Heinz

**VORLAGE**

<b>Gremium</b>	<b>Status</b>	<b>Datum</b>
<b>Ortsgemeinderat Sulzbach</b>	<b>öffentlich</b>	<b>20.01.2022</b>

**Bauantrag für ein Vorhaben in Sulzbach, Zum Nußberg 10  
Errichtung eines Wohngebäudes 'Tiny-House'****Hinweis:**

Auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung (GemO) über Ausschließungsgründe wird hingewiesen. Alle Beteiligten werden gebeten, (gegebenenfalls) vorliegende Ausschließungsgründe mitzuteilen.

**Sachverhalt:**

Es wird Bezug genommen auf die Vorlage 25 DS 16/ 0033 vom 14.05.2021 und die Beratungen in der Sitzung des Gemeinderates vom 10.06.2021.

Geplant ist die Errichtung eines Wohngebäudes 'Tiny-House' in der Straße Zum Nußberg 10, Flur 5, Flurstück 140/13. Das insgesamt 12,02 m lange und 4,02 m tiefe 'Tiny-House' ist in Fertigbauweise geplant. Es soll ein Satteldach mit einer Dachneigung von 15° sowie einer Dacheindeckung aus Metall in matter Ziegeloptik erhalten. Die Firsthöhe liegt bei 3,43 m über Geländeniveau. Es wird 1 Stellplatz nachgewiesen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Oberm Dorf – 1. Änderung' der Ortsgemeinde Sulzbach, so dass sich die Zulässigkeit nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) ergibt. Hiernach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Für das Vorhaben wurde ein Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung und Gestaltung gestellt. Die geplante Dachneigung mit 15° sowie die Dacheindeckung aus Metall in matter Ziegeloptik weicht von den Festsetzungen für die Dachneigung mit 24 – 40° und der Dacheindeckung mit Schiefer bzw. dunkelfarbigem Dachpfannen ab.

Von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes kann gemäß § 31 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Dem Antrag kann zugestimmt werden, da die Dachneigung nur geringfügig abweicht und die Optik der Dacheindeckung der geforderten Festsetzung ähnlich ist und somit keine Beeinträchtigung des Ortsbilds zu erwarten ist.

Über die Zulässigkeit eines Vorhabens entscheidet die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde. Gemäß § 36 BauGB gilt das Einvernehmen der Ortsgemeinde Sulzbach als erteilt, wenn nicht bis zum 01. März 2022 widersprochen wird.

**Beschlussvorschlag:**

Die Ortsgemeinde Sulzbach stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Errichtung eines Wohngebäudes 'Tiny-House' in der Straße Zum Nußberg 10, Flur 5, Flurstück 140/13 her.

Uwe Bruchhäuser  
Bürgermeister