

für die Ortsgemeinde Sulzbach

AZ: 3 / 611-12 / 25

**25 DS 16/ 0044/1**

Sachbearbeiter: Herr Heinz

**VORLAGE**

<b>Gremium</b>	<b>Status</b>	<b>Datum</b>
<b>Ortsgemeinderat Sulzbach</b>	<b>öffentlich</b>	<b>20.04.2023</b>

**Bauantrag für ein Vorhaben in Sulzbach, Zum Nußberg 10  
Errichtung Wohngebäude, hier: Antrag auf Abweichung****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/ 0044 vom 10.01.2022 und das in der Sitzung des Gemeinderates vom 20.01.2022 hergestellte Einvernehmen sowie die erteilte Baugenehmigung mit AZ 2022-0021-BA vom 15.02.2022.

Beantragt wird die Errichtung eines Wohngebäudes 'Tiny-House' in Sulzbach, Zum Nußberg 10, Flur 5, Flurstück 140/13. Im Nachtrag zur Baugenehmigung (AZ 2022-0021-BA) beantragt der Bauherr die Errichtung des Tiny-House mit angepasstem Geländeverlauf und sich daraus ergebendem Sockelbereich aus Schalungssteinen. Die maximale Sockelhöhe bis zur Fußbodenoberkante im Erdgeschoss liegt bei 1,40 m über dem geplanten Geländeverlauf. Zudem soll das Satteldach jetzt mit einer Dachneigung von 8° (ursprünglich DN 15°) errichtet werden sowie die Gebäudefassade eine Verkleidung aus Faserzementplatten erhalten. Die Planungen widersprechen hierbei den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Oberm Dorf – 1. Änderung“ bezüglich der maximalen talseitigen Sockelhöhe (0,30 m) sowie der Dachneigung (DN 24 - 40 °).

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. Gemäß § 69 Landesbauordnung (LBauO) kann die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Die Ortsgemeinde ist gem. § 88 Abs. 7 Satz 2 LBauO vor der Zulassung von Abweichungen zu hören.

Dem Vorhaben kann zugestimmt werden, da mit der Beibehaltung des ursprünglichen Geländeverlaufes sowie der geplanten Gebäudestellung eine geringstmögliche Erdbewegung und Bodenverdichtung erreicht wird und die Abweichung der Dachneigung auch weiterhin als städtebaulich vertretbar angesehen werden kann.

**Beschlussvorschlag:**

Die Ortsgemeinde Sulzbach stimmt gemäß § 88 Abs. 7 Satz 2 LBauO der beantragten Abweichungen zu, da mit der Beibehaltung des ursprünglichen Geländeverlaufes sowie der geplanten Gebäudestellung eine geringstmögliche Erdbewegung und Bodenverdichtung erreicht wird und die Abweichung der Dachneigung auch weiterhin als städtebaulich vertretbar angesehen werden kann.

Uwe Bruchhäuser  
Bürgermeister