Beschlussvorlage

Bitte Ausschließungsgründe gem. § 22 GemO beachten!

Zu TOP-Nr.: 6.3 **Vorlage Nr.: 11/163/III/265/2026**

Amt:	Bauabteilung	**Datum:**	08.10.2026/
Sachbearbeiter:	Edda Schwarzmüller	**AZ:**	

Ortsgemeinde Völkersweiler

Beratungsfolge:

Nr.	Gremium	Termin	Behandlung	Status
1	Ortsgemeinderat Völkersweiler		Entscheidung	öffentlich

Gegenstand der Vorlage

Antrag auf Befreiung/Abweichung/Ausnahme Flurstück 356/1

Sachverhalt:
Beantragt ist der Neubau eines Wohngebäudes innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Vor der Gass", 1. Änderung, Ortsgemeinde Völkersweiler.

Das Vorhaben liegt im festgesetzten Mischgebiet. Wohngebäude sind dort nach der Art der baulichen Nutzung grundsätzlich zulässig.
Mit den Bauvorlagen wurden Befreiungen bzw. Abweichungen von folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt:

- Abweichung von der festgesetzten Hauptfirstrichtung,
- Erhöhung der bergseitigen Wandhöhe auf maximal 6,00 m anstelle der festgesetzten 4,50 m,
- Dachneigung von ca. 20° bis 25° anstelle der festgesetzten 40°,
- Dacheindeckung in Anthrazit/Dunkelgrau anstelle der festgesetzten Dachfarbe rot bis rotbraun,
- Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten von maximal 2 auf 3 Wohneinheiten je Wohngebäude.

Zur Begründung wird ausgeführt, dass das geplante Walmdach eine günstigere Ausrichtung der Dachflächen für Photovoltaik ermögliche und die Firsthöhe sowie die optische Gebäudewirkung reduziere. Die Erhöhung der bergseitigen Wandhöhe sei aufgrund der Hanglage zur Ausbildung eines vollwertigen Obergeschosses erforderlich; die talseitig zulässige Wandhöhe von 7,00 m werde dabei nicht ausgeschöpft. Die dritte Wohneinheit solle innerhalb der Gebäudehülle entstehen, ohne zusätzliche Versiegelung oder Vergrößerung der äußeren Kubatur.

Nach Auffassung der Verwaltung bestehen gegen die beantragten Befreiungen und Abweichungen keine städtebaulichen Bedenken.
Die beantragte Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten von 2 auf 3 betrifft nicht das Maß der baulichen Nutzung im engeren Sinne, sondern die nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzte zulässige Wohnungszahl je Wohngebäude. Da die zusätzliche Wohneinheit innerhalb der Gebäudehülle untergebracht werden soll und keine zusätzliche Versiegelung oder Vergrößerung der äußeren Kubatur verursacht, ist die beantragte Befreiung im vorliegenden Einzelfall städtebaulich vertretbar.
Die Erhöhung der bergseitigen Wandhöhe auf maximal 6,00 m ist im Zusammenhang mit der Hanglage, der Gebäudestellung und dem flach geneigten Walmdach zu bewerten. Durch die geringere Dachneigung bleibt die First- und Gesamthöhe voraussichtlich unterhalb der Höhe eines nach Bebauungsplan zulässigen Gebäudes mit steilerem Dach. Die Abweichung führt unter diesen Umständen nicht zu einer städtebaulich erheblich stärkeren Gebäudewirkung.
Die Abweichungen von Hauptfirstrichtung und Dachneigung sind im Zusammenhang mit der geplanten Dachform und der Nutzung der Dachflächen für Photovoltaik nachvollziehbar. Walmdächer sind nach den

Festsetzungen des Bebauungsplanes grundsätzlich zulässig.
Bei der Dachfarbe handelt es sich um eine bauordnungsrechtliche Festsetzung. Die beantragte Abweichung ist im Hinblick auf die großflächige Belegung der Dachflächen mit dunklen Photovoltaikmodulen gestalterisch nachvollziehbar. Aus gemeindlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Die Zulassung der Abweichung obliegt der Bauaufsichtsbehörde gemäß § 69 Landesbauordnung.

Das Baugrundstück ist über eine öffentliche Gemeindestraße erschlossen. Die Zuwegung ist rechtlich und tatsächlich gesichert. Gemäß den vorliegenden Antragsunterlagen erfolgt die Entwässerung über die öffentliche Abwasseranlage; die Versorgung erfolgt über die vorhandenen Netze für Wasser und Strom. Die Erschließung ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert.
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Versickerung und Flächenversiegelung sind zu beachten. Danach ist das auf Dach- und befestigten Hofflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern; Flächen für den ruhenden Verkehr sowie Geh- und Hofflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen. Eine abschließende Prüfung dieser Anforderungen sowie der Stellplatzverpflichtung ist derzeit nicht möglich, da die vollständigen Bauunterlagen noch nicht vorliegen. Die entsprechenden Nachweise sind im weiteren Verfahren zu erbringen.
Die Grundzüge der Planung werden durch die beantragten Befreiungen im vorliegenden Einzelfall nicht berührt. Öffentliche Belange sowie nachbarliche Interessen stehen dem Vorhaben nach derzeitiger Einschätzung nicht entgegen.
Die Verwaltung empfiehlt daher, das gemeindliche Einvernehmen zu den beantragten Befreiungen gemäß § 36 BauGB zu erteilen.

Beschlussvorschlag Rat:

1. Befreiung hinsichtlich der Hauptfirstrichtung

Für den Neubau eines Wohngebäudes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vor der Gass", 1. Änderung, wird eine Befreiung von der festgesetzten Hauptfirstrichtung beantragt. Die Abweichung ist zur Umsetzung des geplanten Walmdaches und zur besseren Ausrichtung der Dachflächen für Photovoltaik erforderlich. Walmdächer sind nach dem Bebauungsplan grundsätzlich zulässig. Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar, berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.
Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur beantragten Befreiung der Hauptfirstrichtung mit ___Ja-Stimmen, ___ Nein-Stimmen und ___ Enthaltungen.

2. Befreiung hinsichtlich der bergseitigen Wandhöhe

Für das geplante Wohngebäude wird eine Erhöhung der bergseitigen Wandhöhe auf maximal 6,00 m anstelle der festgesetzten 4,50 m beantragt. Die Abweichung wird mit der Hanglage und der Ausbildung eines vollwertigen Obergeschosses begründet. Die talseitig zulässige Wandhöhe von 7,00 m wird nach Angaben des Antragstellers nicht ausgeschöpft. Durch das flach geneigte Walmdach bleibt die First- und Gesamthöhe voraussichtlich unterhalb der eines nach Bebauungsplan zulässigen Gebäudes mit steilerem Dach. Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar, berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.
Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur beantragten Befreiung hinsichtlich der bergseitigen Wandhöhe bis maximal 6,00 m mit ___ Ja-Stimmen, ___ Nein-Stimmen und ___ Enthaltungen.

3. Befreiung hinsichtlich der Dachneigung

Für das geplante Wohngebäude wird eine Dachneigung von ca. 20° bis 25° anstelle der festgesetzten 40° beantragt. Die geringere Dachneigung mindert die optische Gebäudewirkung und ermöglicht eine bessere Nutzung der Dachflächen für Photovoltaik. Sie führt zudem zu einer geringeren First- und Gesamthöhe. Walmdächer sind nach dem Bebauungsplan grundsätzlich zulässig. Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar, berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.
Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur beantragten Befreiung hinsichtlich der Dachneigung von ca. 20° bis 25° mit ___ Ja-Stimmen, ___ Nein-Stimmen und ___ Enthaltungen.

4. Abweichung hinsichtlich der Dachfarbe
Für das geplante Wohngebäude wird eine Dacheindeckung in Anthrazit/Dunkelgrau anstelle der festgesetzten Dachfarbe rot bis rotbraun beantragt. Es handelt sich um eine bauordnungsrechtliche Festsetzung; die Entscheidung über die Abweichung obliegt der Bauaufsichtsbehörde gemäß § 69 LBauO. Die Abweichung wird damit begründet, dass die Dachflächen großflächig mit dunklen Photovoltaikmodulen belegt werden sollen. Eine anthrazit-/dunkelgraue Dacheindeckung ergibt zusammen mit den Modulen ein einheitliches und ruhiges Erscheinungsbild. Aus gemeindlicher Sicht bestehen keine gestalterischen oder städtebaulichen Bedenken.
Der Gemeinderat stimmt der beantragten Abweichung von der bauordnungsrechtlichen Festsetzung des Bebauungsplanes „Vor der Gass", 1. Änderung, hinsichtlich der Dachfarbe Anthrazit/Dunkelgrau aus gemeindlicher Sicht zu mit ___ Ja-Stimmen, ___ Nein-Stimmen und ___ Enthaltungen.

5. Befreiung hinsichtlich der Zahl der Wohneinheiten
Für das geplante Wohngebäude wird eine Erhöhung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten von maximal 2 auf 3 Wohneinheiten je Wohngebäude beantragt. Die Festsetzung der Wohnungszahl nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird damit überschritten. Da die dritte Wohneinheit nach Angaben des Antragstellers innerhalb der geplanten Gebäudehülle untergebracht werden soll und keine zusätzliche Versiegelung oder Vergrößerung der äußeren Kubatur damit verbunden ist, ist die Befreiung im vorliegenden Einzelfall städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Befreiung ist unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.
Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur beantragten Befreiung hinsichtlich der Erhöhung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten von 2 auf 3 Wohneinheiten je Wohngebäude mit ___ Ja-Stimmen, ___ Nein-Stimmen und ___ Enthaltungen.

Anlagen:
Plansatz

Diese Vorlage wurde maschinell erstellt und ist daher ohne Unterschrift gültig.