GEMEINDE NETTERSHEIM
DER BÜRGERMEISTER
FB 3 - Bök

Vorlage 228 /XII.L.	
Datum:	24.09.2026

An den

Haupt- und Finanzausschuss	**Sitzungstag:**	29.09.2026
Gemeinderat	**Sitzungstag:**	06.10.2026

zur Beratung in **öffentlicher** Sitzung

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

Antrag auf Befreiung von den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes L6-B, Zingsheim "Altes Pastorat II" hinsichtlich der festgesetzten Dachneigung für die geplanten Chalets auf den Grundstücken Gemarkung Zingsheim, Flur 17 Nrn. 177 und 401

☒ Die Vorlage berührt nicht den Etat des lfd. Haushaltsjahres.

☐ Die Vorlage berührt den Etat auf der Ertrags- und/oder Einzahlungsseite.

☐ Die Vorlage berührt den Etat auf der Aufwands- und /oder Auszahlungsseite

☐ Mittel stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung.

☐ Mittel sollen über-/außerplanmäßig bereitgestellt werden

Deckungsvorschlag:

☐ Es entstehen Folgekosten – siehe anliegende Folgekostenberechnung.

Anlagen: ☒ Ja
☐ Nein

Beschlussvorschlag:

Der Rat zieht die Angelegenheit an sich und beschließt, dem Antrag auf Befreiung von den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes L6-B, Zingsheim "Altes Pastorat II" hinsichtlich der festgesetzten Dachneigung von 35 – 45 Grad hinzu 22 Grad (zwei Objekte) bzw. 17 Grad (ein Objekt), für die geplanten mobilen Chalets auf den Grundstücken Gemarkung Zingsheim, Flur 17 Nrn. 177 und 401, stattzugeben.

Begründung:

Bereits mit Vorlage 1066 /XI.L. vom 01.07.2025 wurde über da o.g. Projekt ausführlich berichtet. Seinerzeit wurde u.a. folgendes beschlossen:

[…] Darüber hinaus wird beschlossen, das Einvernehmen gem. § 36 Baugesetzbuch (BauGB) zur vorliegenden Bauvoranfrage hinsichtlich der Errichtung von 3 kleinen Chalets (Tiny Houses) und Ausbau des alten Stalls zu Ferien- und Wohnzwecken auf den Grundstücken Gemarkung Zingsheim Flur 17 Nrn. 177 und 401 unter folgenden Bedingungen zu erteilen:

1. ***Die in den Bebauungsplänen L6 und L6-B festgesetzten Dachneigungen von 35-45 Grad sind bei den Chalets (Tiny Houses) einzuhalten.***
2. ***Die Position der Sauna ist im Genehmigungsverfahren so anzupassen, dass die Baugrenze nicht überschritten wird.***

Unter diesen Voraussetzungen wurde das Einvernehmen zur Bauvoranfrage gegenüber der Unteren Bauaufsichtsbehörde erteilt. Ein positiver Bescheid hierzu liegt noch nicht vor.

Nun beantragt der Bauherr doch eine Befreiung hinsichtlich der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung von 35-45 Grad hinzu 22 für zwei Chalets bzw. 17 Grad für ein Chalet.

Dies wird mit der vorgefertigten Bauweise und der maximalen Transporthöhe begründet, welche bei einer steileren Dachneigung nicht mehr eingehalten werden kann.
Darüber hinaus soll das Chalet, welches 17 Grad Dachneigung erhalten soll, zukünftig durch die Bauherren selbst bewohnt werden, so dass hier mehr Platz benötigt wird.
Die anderen beiden Objekte sollen einer Vermietung (Ferienhäuser) zugeführt werden.

Seitens der Gemeinde können diese Anpassungen von 22 bzw. 17 Grad ausnahmsweise mitgetragen werden, da es sich bei den geplanten Chalets um mobile Objekte handelt, die jederzeit wieder demontiert werden und aus dem Bebauungsplangebiet entfernt werden können.

Dieses Zugeständnis trägt den Grundzügen des Bebauungsplanes jedoch lediglich noch in sehr grenzwertiger Weise Rechnung.

Die positive Bescheidung des vorliegenden Antrages erfolgt ausschließlich in Hinblick auf die Besonderheiten des vorliegenden Einzelfalls, mobile Chalets/Tiny

Houses, und kann nicht als Grundlage oder Maßstab für die Beurteilung zukünftiger Anträge dieser Art herangezogen werden.

Entsprechende Planunterlagen zur Verdeutlichung des Sachverhaltes sind dieser Vorlage als Anlage beigefügt.

gez. Crump

_____

Bürgermeister