



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/765/2021

Tagesordnungspunkt		
Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage, Scheffelstr. 13, OT Berghausen		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Umwelt und Stadtentwicklung	Datum: 25.03.2021
Bearbeiter:	Muhl	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	13.04.2021	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.
----------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung von Wohnraum unter Beachtung des Einfügungsgebots (§ 34 BauGB)

Sachverhalt:

Bereits im Januar wurde das Vorhaben im Technik- und Umweltausschuss behandelt. Auf BV/707/2020 wird an dieser Stelle verwiesen. In der Sitzung wurde das Vorhaben abgelehnt, da die vordere Bauflucht durch das Wohnhaus nicht eingehalten wurde.

Auf Basis intensiver Abstimmungen zwischen der Bauherrschaft, der Verwaltung und dem Landratsamt (untere Baurechtsbehörde) wurde zwischenzeitlich eine gute und verträgliche Lösung gefunden. Die Doppelgarage wurde an die südwestliche Grundstücksgrenze „versetzt“; das Wohnhaus erhält statt eines Walmdaches nun ein Satteldach.

Für das Grundstück besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, somit ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Aus dem Jahr 1939 besteht die Vorgabe einer vorderen Bauflucht.

Diese Vorgabe wurde durch die oben erwähnte Standortverschiebung der Doppelgarage in der fortgeschriebenen und abgestimmten Planung nunmehr berücksichtigt. Die Zufahrt zur Garage würde über das gemeindeeigene Grundstück verlaufen. Die Prüfung, ob hierzu eine Baulast erforderlich ist, erfolgt durch die Baurechtsbehörde.

Stellungnahme der Stadtplanung:

Das Vorhaben ist planungsrechtlich unproblematisch.

Es wird empfohlen, dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

Hinweis:

Die Gemeinde hat mit dem Bauherren bezüglich einer Begrünung des Vorgartenbereichs in



Kontakt aufgenommen und vorgeschlagen, zugunsten einer Begrünung auf zwei Stellplätze zu verzichten.

Die Bauherrschaft steht diesem Vorschlag positiv gegenüber und wird den Vorgarten als Grünfläche ausweisen. Die ursprünglich geplanten Stellplätze im Vorgarten sind nach der Landesbauordnung nicht notwendig. Pro Wohneinheit muss lediglich ein Stellplatz ausgewiesen sein. Die Vorgaben nach der Landesbauordnung werden durch die geplante Doppelgarage erfüllt.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaaussage

Gesamtbeurteilung:				
Das Vorhaben fügt sich in die vorhandene Bebauung in der Scheffelstraße ein				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil		Yellow		
...ist aktiv		Yellow		
...schafft Raum	Green			Das Vorhaben passt sich in die Umgebung ein.
...bildet und betreut		Yellow		
...verbindet		Yellow		
...bietet Service		Yellow		
...versorgt sich		Yellow		
...ist stolz auf Nachhaltigkeit	Green			Nachverdichtung im Innenbereich / Begrü- nung der Vorgartenzone (Reduzierung der Versiegelung)
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaaussage	Green			
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle	Yellow			
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte	Yellow			

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen