



## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/842/2021

Tagesordnungspunkt		
<b>Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 9 Wohneinheiten, Im Hauswengert 3, OT Wöschbach</b>		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Umwelt und Stadtentwicklung	Datum: 11.08.2021
Bearbeiter:	Schmid	AZ:
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>
Technik- und Umweltausschuss	24.08.2021	öffentlich

<b>Beschlussvorschlag:</b>	<b>Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird versagt.</b>
----------------------------	--

**Pflichtaufgabe**



**Freiwillige Aufgabe**



**Ziel der Verwaltung:**

Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans „Vorderer Alter Berg“

**Sachverhalt:**

Die Bauherrschaft beantragt den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 9 Wohneinheiten in der Straße „Im Hauswengert“ in Wöschbach. Die geplante Baumaßnahme besteht aus zwei zusammenhängenden, etwas versetzten Baukörpern.

Der Neubau ist viergeschossig. Aufgrund der starken Hanglage treten jedoch auf der Straße zugewandten Seite nur zwei Geschosse aus dem Erdboden. Die beiden Untergeschosse sind nur auf der straßenabgewandten Seite sichtbar.

**Stellungnahme des Stadtplaners:**

*Die Stadtplanung nimmt zum Vorhaben Neubau – Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 9 Wohneinheiten – Im Hauswengert 3 (Flurstück Nr. 3231) wie folgt Stellung:*

*Das Baugrundstück liegt im qualifizierten Bebauungsplan Vorderer alter Berg OT Wöschbach. Rechtskräftig seit 29.01.1981.*

*Die maßgebende Grundstücksfläche (MGF) des Flurstücks 3231 beträgt 1139m<sup>2</sup>.*

*Festgesetzt ist ein reines Wohngebiet (WR) mit GRZ 0,3. D. h. die Überbaubare Fläche für das Grundstück 3231 beträgt 341,7m<sup>2</sup> (30% von 1139m<sup>2</sup>).*

**Überprüfung der Bauantragspläne:**

- *Überbaut werden mit dem Wohngebäude inkl. Balkonen und Terrassen gemäß Planzeichnung 374,24m<sup>2</sup>. Das ist eine Überschreitung der zulässigen überbaubaren Fläche von 32,54m<sup>2</sup>. Eine Befreiung bezüglich Überschreitung der zulässigen GRZ 1 wird nicht befürwortet.*
- *Die zulässige GRZ von 0,3 darf durch Garagen, Stellplätze und Ihren Zufahrten bis 50% überschritten werden (GRZ 2 = 0,3 + 50% = 512,55m<sup>2</sup>). Beantragt wird eine Überbauung von GRZ1 und GRZ 2 mit insgesamt 621,09m<sup>2</sup>. Das ist eine Überschreitung von*



108,54m<sup>2</sup>.

Die Straße „Im Hauswengert“ ist als Wohnstraße (5m Breit) ohne Bürgersteige geplant und ausgeführt worden. Die Fläche zwischen Gebäude und Straße (246,85m<sup>2</sup>) wird als vollständig versiegelte Fläche beantragt. Gemäß Ziffer 2.2.1 sind die Flächen der Baugrundstücke, die zwischen öffentlichen Straßen und Wegen und der vorderen Baugrenze bzw. Baulinie liegen, gärtnerisch anzulegen. Eine Befreiung bezüglich Überschreitung der zulässigen GRZ 1+2 wird nicht befürwortet.

- Gemäß BP Änderung von 1997 sind je WE 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Diese werden nachgewiesen: 3 Stpl. Im EG, 3 Stpl. vor dem Gebäude, 8 Stpl in zwei Grenzgaragen als Doppelparker. Insgesamt werden 14 Stpl. nachgewiesen.
- Die zulässige Gebäudehöhe wurde im Bebauungsplan 2. Änderung auf 4,15m festgesetzt. Die Planzeichnung zur 2. BP Änderung (siehe Grafik) stellt die Definition der zulässigen Wandhöhe bildhaft dar. Der Antragsteller hat abweichend von den Festsetzungen des BP zur Talseite eine Wandhöhe von 5,83m beantragt. Dies ist eine Überschreitung von 1,68m. Eine Befreiung bezüglich Überschreitung der zulässigen Wandhöhe talseitig wird nicht befürwortet.

- Die zulässige Höhe der Grenzgaragen wird gemäß Ziffer 1.2.3 der Festsetzungen des Bebauungsplans über den § 7 der LBO von 1983 geregelt. Der Wortlaut des § 7 Absatz 1 lautet:

Gegenüber Grundstücksgrenzen sind Abstandsflächen nicht erforderlich vor Außenwänden von

1. Gebäuden und Gebäudeteilen, die nur Garagen einschließlich Nebenräumen enthalten, wenn sie eine Gesamthöhe von nicht mehr als 4m und an den Nachbargrenzen eine mittlere Höhe von nicht mehr als 3m über der festgelegten Fußbodenhöhe haben, sowie die Wandflächen an den einzelnen Nachbargrenzen nicht größer als 25m<sup>2</sup> sind; die Grenzbebauung entlang den einzelnen Nachbargrenzen darf 9m und insgesamt 15m nicht überschreiten. Die Gesamthöhe darf 4m nicht überschreiten.

Beantragt wird eine Grenzgarage zu Flurstück 3232 mit einer Gesamtwandhöhe von 5,64m. Das ist eine Überschreitung von 1,64m.

Eine weitere Grenzgarage zu Flurstück 3228 mit einer Gesamtwandhöhe von 5,22m. Das ist eine Überschreitung von 1,22m.

Die mittlere Höhe beider Grenzgaragen beträgt gemäß Planunterlagen 3,38m. Das ist eine Überschreitung von 0,38m.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Ziffer 1.2.3 bezüglich der Höhenbegrenzung von Grenzgaragen wird nicht befürwortet.

#### Hinweis:

Das städtebauliche Konzept von 1981 sah für das jetzige Flurstück 3231 (ehemals 3229 und 3231) eine Bebauung mit zwei Wohnhäusern mit jeweils maximal zwei Wohneinheiten vor. D.h. insgesamt wären nach der ursprünglichen Bebauungsplanvorgabe 4 WE entstanden. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans 1992 wurde sowohl die generelle Begrenzung der Wohneinheiten „2WE je Grundstück“ aufgegeben als auch die GFZ (Geschossflächenzahl) von 0,5 bzw. 0,6 ersatzlos gestrichen. Die zulässige Dachneigung wurde von 12°-18° auf 30° bis 40° festgesetzt und die zulässige Gebäudehöhe mit 4,15m neu definiert. In der 3. Änderung von 1996 wurde die Höhenbegrenzung der Untergeschosse von 3m für ausgewählte Hanggrundstücke aufgegeben.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu versagen, da die Festsetzungen des Bebauungsplans mehrfach nicht eingehalten werden und für diese Überschreitungen auch keine Befreiungen befürwortet werden.

Hinweis an die untere Baurechtsbehörde:

Im Bauantrag werden Rettungswege gar nicht angesprochen. Die Verwaltung nahm diesbezüglich eine kurze Vorprüfung vor. Dabei wurde festgestellt, dass für nahezu alle Wohnungen



kein zweiter Rettungsweg vorhanden bzw. dieser nicht erreichbar ist. Dies sollte auch dem Kreisbrandmeister vorgelegt werden.

**Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaaussage**

<b>Gesamtbeurteilung:</b> Die Festsetzungen des Bebauungsplan werden nicht eingehalten				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
<b>Querschnittsziele</b>				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaaussage				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

**Anlagen:**

- Lageplan, Planzeichnungen
- Bilder
- Grafiken Stadtplanung