



## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/853/2021

Tagesordnungspunkt		
<b>Neubau eines Zweifamilienhauses, Ochsenstr. 36, OT Kleinsteinbach</b>		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Umwelt und Stadtentwicklung	Datum: 27.08.2021
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>
Gemeinderat	14.09.2021	öffentlich

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

**Pflichtaufgabe**



**Freiwillige Aufgabe**



**Ziel der Verwaltung:**

Schaffung von Wohnraum

**Sachverhalt:**

Die Bauherrschaft beantragt die Errichtung eines Zweifamilienhauses in der Ochsenstraße im Ortsteil Kleinsteinbach.

Die Planung weist ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss, sowie ein 1. Obergeschoss aus. Die Firsthöhe beläuft sich auf etwas über 9 m (gemessen ab Oberkante Fertigfußboden EG). Außerdem soll je ein Balkon im EG und im 1. OG realisiert werden. Das Vorhaben orientiert sich in der Höhe an die angrenzende Bebauung.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Ochsenstraße 28 – 38“. Die vom Bebauungsplan festgesetzte hintere Baugrenze wird durch das Vorhaben eingehalten. Ansonsten ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Dies bedeutet, dass das Vorhaben nur dann zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

**Stellungnahme des Stadtplaners:**

*Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des „einfachen Bebauungsplans „Ochsenstraße“. Dieser einfache Bebauungsplan regelt die zulässige Gebäudehöhe und die hintere Baugrenze /Talseitig für Nebengebäude. Hauptgebäude werden gemäß §34 BauGB beurteilt.*

*Der Neubau besetzt annähernd die gleiche Grundfläche wie das bisherige dort bestehende Wohngebäude aus den 40er Jahren. Die Höhenentwicklung soll sich gemäß Plandarstellung an die Grenzbebauung Ochsenstraße 34 orientieren. Es werden zwei Wohneinheiten entstehen. Die Aufenthaltsräume im UG beinhalten laut Planunterlagen keine eigenständige Wohneinheit.*

*Die Stadtplanung hat keine Bedenken.*



Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen, da die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans eingehalten werden und sich das Vorhaben ansonsten in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB einfügt.

**Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive**

<b>Gesamtbeurteilung:</b> Schaffung von Wohnraum				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Schaffung von Wohnraum
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
<b>Querschnittsziele</b>				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

**Anlagen:**

Lageplan, Planzeichnungen, Bilder