



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/906/2021

Tagesordnungspunkt		
Neubau eines Wohnhauses mit Garage, Zimmerstr. 3 a, OT Berghausen		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Umwelt und Stadtentwicklung	Datum: 25.11.2021
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	14.12.2021	öffentlich

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

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung von Wohnraum

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt den Neubau eines Wohnhauses mit Garage für das Grundstück Zimmerstraße 3a im Ortsteil Berghausen.

Das Grundstück Flst.Nr. 8685/3 wurde aus dem Grundstück Flst.Nr. 8685/2 neu gebildet. Derzeit besteht noch eine Bebauung auf dem Grundstück Flst.Nr. 8685/3, angebaut an Flst.Nr. 8685/2. Dieses Objekt wird bis zur neu gebildeten Grenze abgebrochen. Das Objekt auf dem Grundstück Zimmerstraße 3 bleibt bestehen.

Bei dem Neubau handelt es sich um ein Wohnhaus mit 2 Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss. An der Grundstücksgrenze ist eine Garage geplant.

Für das Grundstück besteht kein rechtskräftiger qualifizierter Bebauungsplan.

Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Demnach ist ein Vorhaben zulässig, 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. Aus Sicht der Verwaltung ist das Eifügungsgebot gegeben.

Weiter ist zu beachten, dass für das Gebiet ein Bauflichtplan besteht. Die dort eingetragene Bauflucht wird mit dem vorliegenden Antrag eingehalten.



Stellungnahme der Stadtplanung:

Das Vorhaben liegt im Quartier „im Zimmer“. Für das Quartier liegt ein Baufluchtenplan vor mit einer Bauflucht im Abstand von 4 m zum Straßenraum.

Das Vorhaben schließt mit dem Eingangsvorbau an diese Bauflucht an.

Die geplante Grenzbebauung an das Nachbargrundstück (Zimmerstr. 3) entspricht der dort vorhandenen „halboffenen Bauweise“.

Die Höhenentwicklung mit zwei Vollgeschossen und einem Giebel bewegt sich noch im Rahmen der Bestandsbebauung (Zimmerstraße 9).

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive

Gesamtbeurteilung: Schaffung von Wohnraum				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil		■		
...ist aktiv		■		
...schafft Raum	■			Durch den Abbruch und Neubau wird moderner und ein größerer Wohnraum für eine Familie geschaffen.
...bildet und betreut		■		
...verbindet		■		
...bietet Service		■		
...versorgt sich		■		
...ist stolz auf Nachhaltigkeit		■		
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive		■		
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle		■		
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte		■		

Anlagen:

Lageplan, Planzeichnungen und Bilder