



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/004/2022

Tagesordnungspunkt		
Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport, Ruhesteinstr. 15, OT Kleinsteinbach		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Umwelt und Stadtentwicklung	Datum: 02.05.2022
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	31.05.2022	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt. Der Befreiung nach § 31 BauGB von der Festsetzung des Bebauungsplans zur Überschreitung der Traufhöhe wird zugestimmt.
----------------------------	---

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung von Wohnraum

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt den Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport in der Ruhesteinstraße 15 in Kleinsteinbach.

Das Grundstück befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Schlangengrain“, in Kraft getreten am 15.10.1992; 1. Änderung in Kraft getreten am 11.11.2004. Im Bebauungsplan ist unter anderem die Traufhöhe festgesetzt (max. 4,50 m).

Um das Nachbargebäude an der bestehenden Gebäudetrennwand nicht unterfangen zu müssen, ist geplant, den Neubau höher zu setzen. Daraus ergibt sich eine Traufhöhe von 4,95 m. Das Nachbargebäude wurde ohne Unterkellerung umgesetzt, daher wäre bei Einhaltung der Traufhöhe eine teure Unterfangung notwendig. Die Bauherrschaft beantragt deshalb eine Befreiung nach § 31 BauGB von der Festsetzung des Bebauungsplans bezüglich der Überschreitung der Traufhöhe um 45 cm. Die restlichen Festsetzungen sind eingehalten, u.a. wird die im Bebauungsplan festgesetzte Firsthöhe mit 8,69 m unterschritten (Firsthöhe max. 10,50 m).

Stellungnahme der Stadtplanung:

Das Vorhaben liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans „Schlangengrain“. Das Vorhaben entspricht im Wesentlichen den Festsetzungen des Bebauungsplans. Hinsichtlich der festgesetzten Traufhöhe ist aufgrund der Nachbarbebauung eine Befreiung erforderlich. Die zulässige Gebäudehöhe ist aufgrund der DB Leitungstrasse „gedeckelt“. Die Höhenvorgaben werden mit der Planung eingehalten. Eine Befreiung ist gemäß § 31 Absatz 2 Ziffer 2 u. 3 BauGB aufgrund der angeführten Begründung gerechtfertigt.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen und der beantragten Befreiung nach § 31 BauGB zuzustimmen.



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	■			Eine Baulücke wird verdichtet und Wohnraum wird geschaffen. Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar und begründet.
...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:

Antrag, Befreiung, Lageplan, Planzeichnungen