



Gemeinde Pfinztal

Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Technik- und Umweltausschusses am 24.08.2021

Ort:	Selmnitzsaal (Europaplatz), Karlsruher Straße 84, 76327 Pfinztal (Berghausen)
Sitzungsbeginn:	18:00 Uhr
Sitzungsende:	19:00 Uhr

Anwesende Personen

Vorsitzende/r:

Bodner, Nicola

Ordentliche Mitglieder:

Frensch, Kristin
Gutgesell, Andreas
Hörter, Frank
Hruschka, Andreas
Lüthje-Lenhardt, Monika
Nickles, Helmut
Rahn, Klaus-Helimar, Dr.
Reeb, Tilo
Rothweiler, Edelbert
Schaier, Barbara
Vortisch, Volker Hans

Schriftführer/in:

Lamprecht, Maike

Verwaltung:

Kröner, Wolfgang
Müller, Rüdiger
Münch, Jens
Schönhaar, Tamara
Sturm, Thomas
Vladislav, Jasmin

Ortsvorsteher/in:

Oberle, Gebhard

Nichtanwesende Personen

1. Ordnungsgemäße **Einladung** erfolgte am 16.08.2021.
2. Ortsübliche **Bekanntgabe** im öffentlichen Teil im Mitteilungsblatt der Gemeinde erfolgte am 19.08.2021.
3. **Beschlussfähigkeit** war gegeben, da mindestens 6 von 12 Mitglieder anwesend waren.
4. Als **Urkundspersonen** wurden bestimmt:
Gemeinderat Nickles
Gemeinderat Vortisch



T A G E S O R D N U N G

1. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner
2. Bauanträge
 - 2.1. Erweiterung des Wohnhauses und Neubau von Garagen, Rittnertstr. 29, OT Söllingen **BV/833/2021**
 - 2.2. Änderung der Planung - Anbau und Wohnraumerweiterung im UG, Abriss des bestehenden Daches nach Dachstuhlbrand, neuer Dachstuhl mit Schleppgauben, Pfinzstr. 28, OT Söllingen **BV/834/2021**
 - 2.3. Sanierung eines Einfamilienhauses mit Anbau, Lessingstr. 34, OT Söllingen **BV/835/2021**
 - 2.4. Neubau einer Dachgaube, Waldstr. 91, OT Söllingen **BV/836/2021**
 - 2.5. Neubau einer Doppelhaushälfte mit integrierter Garage, Waldstr. 45, OT Söllingen **BV/837/2021**
 - 2.6. Neubau Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen, Hans-Thoma-Straße 3, OT Berghausen **BV/839/2021**
 - 2.7. Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 9 Wohneinheiten, Im Hauswengert 3, OT Wöschbach **BV/842/2021**
 - 2.8. Anbau an Wohnhaus mit Abgangstreppe zum Garten, Brunnenstraße 17, OT Berghausen **BV/843/2021**
 - 2.9. Ausbau Dachgeschoss, Änderung Dach, Neubau Windfang, Errichtung von Balkonen, Sommerstraße 7, OT Berghausen **BV/844/2021**
 - 2.10. Umbau Wohnhaus, Ausbau Speicher zu Wohnung, Umnutzung Ladenfläche zu Wohnung, Bockstalstr. 28, OT Kleinsteinbach **BV/845/2021**
 - 2.11. Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre - Errichtung eines Zaunes, Gartenhüttengebiet OT Berghausen, Flst.Nr. 4358 **BV/846/2021**
3. Bauanfragen
 - 3.1. Anbau an bestehendes Naturfreundehaus, Flst.Nr. 9195/3, OT Söllingen **BV/838/2021**
4. Mitteilungen der Bürgermeisterin
5. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium
6. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner



1. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner

Bürgermeisterin Bodner eröffnet die Sitzung und bittet um Wortmeldungen zum ersten Tagesordnungspunkt.

Herr Mall meldet sich zum Tagesordnungspunkt 2.2 als Nachbar zum Bauvorhaben zu Wort. Im Moment befinde sich auf dem Grundstück eine halb abgerissene Ruine und es trete Wasser durch die Mauer auf sein Grundstück. Außerdem sei es eine sehr gefährliche Baustelle.

Herr Horeld meldet sich zum Tagesordnungspunkt 2.6 zu Wort. Er sei Angrenzer zum Bauvorhaben. Er bringt vor, dass die geplante Firsthöhe zu hoch und die Bautiefe zu tief sei. Außerdem verschlechtere das Vorhaben die Situation bezüglich Photovoltaik und die versiegelte Fläche sei zu hoch.

Herr Ringwald meldet sich als Bewohner der Hans-Thoma Straße 9 zum Tagesordnungspunkt 2.6. Er führt an, dass die geplanten Garagen nicht genutzt werden würden.

Herr Weingärtner stellt sich als Vertreter von 7 Anwohnern im Heilbrunn-Engelfeld vor. Er führt an, dass die Anwohner durch den Bolzplatz gestört seien. Durch den Bolzplatz entstehe eine Lärmbelastung für die Anwohner. Er bringt weiter vor, dass der Bolzplatz an einer anderen Stelle wie im Bebauungsplan festgelegt realisiert worden sei. Er fragt nach, warum dies so gemacht worden sei.

2. Bauanträge

2.1. Erweiterung des Wohnhauses und Neubau von Garagen, Rittnertstr. 29, OT Söllingen

Sachverhalt:

Beantragt wird laut Bauantrag die Erweiterung des Wohnhauses und der Neubau von Garagen in der Rittnertstraße im Ortsteil Söllingen.

Bei der Erweiterung handelt es sich tatsächlich um einen Neubau in „zweiter Reihe“ mit einer neuen eigenständigen Wohneinheit. Des Weiteren werden auf dem Grundstück vier neue Garagen errichtet.

Geplant ist ein Vollgeschoss mit Flachdach und teilweiser Unterkellerung. Der Bestand der Scheune soll abgebrochen werden. Eine erhebliche zusätzliche Versiegelung durch den Neubau des Wohnhauses entsteht auf dem Grundstück nicht. Eine Garage ist zur Rittnertstraße und drei weitere sind zur Gebrüder-Räuchle-Straße hin geplant.

Für das Grundstück gilt der qualifizierte Bebauungsplan „Verlängerte Gebrüder-Räuchle-Straße“, in Kraft getreten am 12.10.1978. Dieser Bebauungsplan regelt ausschließlich die Standorte der Garagen und deren Ausgestaltung.

Der Neubau 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 und die Erschließung



gesichert ist.

Laut vorgelegtem Lageplan wäre eine Befreiung notwendig, da die Garagen im hinteren Grundstücksteil (Gebrüder-Räuchle-Straße) die Garagenbaugrenze um ca. 0,50 m x 6 m überschreiten. Die Stadtplanung hat hier jedoch nach Überlagerung des vorgelegten Lageplans mit dem Bebauungsplan keine Überschreitung der Garagenbaugrenze feststellen können. Somit wäre wiederum keine Befreiung notwendig. Es wird empfohlen, eine Befreiung vorsorglich zu erteilen, da diese schriftlich beantragt wird. Die Entscheidung ob eine Befreiung notwendig ist oder nicht liegt bei der Baurechtsbehörde im Landratsamt Karlsruhe.

Als Vergleichsfall für die Bautiefe (Neubau Wohnhaus) ist die Rittnertstr. 25 heranzuziehen. Zu dem Wohnhaus gibt es eine Baugenehmigung aus dem Jahr 1998 (Lageplan „Rittnertstr. 25 als Anlage beigefügt). Hier ist zu erkennen, dass der genehmigte Plan nicht mit dem vorgelegten Lageplan des Bauantrags übereinstimmt. Der Neubau der Rittnertstr. 25 wurde in den vorgelegten Plänen nicht berücksichtigt bzw. nicht genau in der Bautiefe dargestellt.

Aufgrund der Baugenehmigung für das Gebäude Rittnertstr. 25 ist das Einfügungsgebot beim Bauvorhaben Rittnertstr. 29 gegeben. Auch die Rittnertstr. 51 weist eine vergleichbare Bautiefe auf.

Stellungnahme der Stadtplanung:

Die städtebauliche Beurteilung für den Wohnhausneubau erfolgt gemäß § 34 BauGB.

Das Quartier wird gemäß dem o. a. Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet eingestuft.

Somit ergeben sich gemäß § 17 BauNVO folgende Obergrenzen:

GRZ 0,4 und GFZ 1,2.

Die MGF (maßgebende Grundstücksfläche) beträgt 1.082 m².

Die zulässige überbaubare Fläche beträgt 432,8 m².

In Anspruch genommen werden inkl. Garagen 318 m².

Die beantragte Bautiefe von 24 m für den Wohnhausneubau wird von der Stadtplanung kritisch gesehen. Lediglich die Rittnertstraße 51 hat eine vergleichbare Bautiefe. Die Entfernung zur Rittnertstraße 51 beträgt über 120 m Luftlinie.

Da es keine Bebauungsplanvorgabe bezüglich der Erfordernis einer Grenzbebauung gibt, muss die beantragte Grenzbebauung gemäß § 5 LBO Absatz 1 öffentlich-rechtlich über eine Anbaubaulast gesichert werden. D. h. eine Baugenehmigung kann nur erteilt werden, wenn der Angrenzer auf Flstnr 7912 die Bereitschaft zur Übernahme eine Anbaubaulast zeigt.

Die Ausgestaltung des Wohnhausneubaus als eingeschossiger Flachdachbungalow mit Teilunterkellerung ist aus städtebaulicher Sicht nicht zu beanstanden.

Aus ökologischen und gestalterischen Gründen sollte das Flachdach ein zeitgemäßes „Gründach“ erhalten. Die Vorteile der extensiven Dachbegrünung für das Kleinklima und den sommerlichen Wärmeschutz sollten allen Bauherren und Architekten zwischenzeitlich bekannt sein

Die Bauordnung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen. Als Vergleichsfall, bezüglich der Bautiefe, ist die Rittnertstr. 25 heranzuziehen. Ein Einfügen nach § 34 BauGB ist somit gegeben.

Ein Hinweis bezüglich einer wünschenswerten Flachdachbegrünung wird an die Bauherrschaft weitergegeben.



Gemeinderat Reeb führt an, er gehe mit der Verwaltung. Zudem sei es positiv, dass viele Stellplätze geschaffen werden.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, leitet **Bürgermeisterin Bodner** die Abstimmung ein.

Abstimmung: 12 Ja-Stimmen

Das Gremium fasst somit einheitlich folgenden Beschluss:

1. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

2. Dem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bauungsplans für die Überschreitung der Garagenbaugrenze im hinteren Grundstücksteil um ca. 50 cm (3 m²) wird vorsorglich zugestimmt.

2.2. Änderung der Planung - Anbau und Wohnraumerweiterung im UG, Abriss des bestehenden Daches nach Dachstuhlbrand, neuer Dachstuhl mit Schleppgauben, Pfinzstr. 28, OT Söllingen

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben war bereits Gegenstand der Sitzung des Gemeinderats vom 23.03.2021. Auf die Sitzungsvorlage Nr. BV/749/2021 wird hiermit verwiesen. Das damalige Abstimmungsergebnis lautet wie folgt:

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wurde versagt. Die Gebäudehöhe fügt sich nicht in die Umgebung ein.*
- 2. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 84 Abs. 2 Wassergesetz wurde entgegen des Vorschlags der Verwaltung mit 21 Stimmen versagt.*

Die Baurechtsbehörde erteilte im Anschluss weder eine Baugenehmigung, noch lehnte sie das Bauvorhaben ab. Die Bauherrschaft hatte beschlossen, aufgrund der Entscheidung des Gemeinderats und auf Anraten der Baurechtsbehörde, die Planung zu ändern.

Am 26.06.2021 hat die Bauherrschaft eine Planungsänderung vorgelegt, in der die Anforderungen der Baurechtsbehörde berücksichtigt wurden. Im Wesentlichen ging es um das Einfügen der Firsthöhe. Laut den vorgelegten Unterlagen fügt sich die geänderte Gebäudehöhe nun in die Umgebung ein.

Eine Änderung des wasserwirtschaftlichen Gutachtens ist nicht erforderlich, da es keine Änderung an der Grundfläche gibt. Daher bleibt der Beschluss vom 23.03.2021 wie oben beschrieben bestehen.

Stellungnahme der Stadtplanung:

Zu diesem Vorhaben hat die Stadtplanung bereits im März 2021 eine Stellungnahme abgegeben.

Am Sachverhalt haben sich, aus der Sicht der Stadtplanung, keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Mit der nun vorliegenden Tektur-Planung reagiert der Bauherr auf die Anforderungen der Baurechtsbehörde. Demnach waren die damals beantragte Wand- und Firsthöhe nicht ge-



Abstimmung: 12 Ja-Stimmen

Das Gremium fasst somit einheitlich folgenden Beschluss:
Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

2.4. Neubau einer Dachgaube, Waldstr. 91, OT Söllingen

Der Tagesordnungspunkt wurde abgesetzt, da der Bauantrag zurückgezogen wurde.

2.5. Neubau einer Doppelhaushälfte mit integrierter Garage, Waldstr. 45, OT Söllingen

Sachverhalt:

Beantragt wird der Neubau einer Doppelhaushälfte mit integrierter Garage in der Waldstraße im Ortsteil Söllingen.

Der Abbruch der bestehenden Doppelhaushälfte wurde bereits in einem separaten Antrag (Kenntnisgabeverfahren) abgehandelt. Hierzu wurde der Technik- und Umweltausschuss nicht beteiligt. Im Kenntnisgabeverfahren gibt es keine Genehmigung, die Bauherrschaft muss aber die öffentlich-rechtlichen Vorschriften einhalten.

Die beantragte Bebauung orientiert sich an der Wand- und Firsthöhe, sowie der Bautiefe der bestehenden Doppelhaushälfte, Waldstr. 47. Durch die Hanglage wird der Neubau in den Hang hineingebaut. Das angrenzende Grundstück wird durch Stützmauern abgesichert. Geplant wird die Doppelhaushälfte mit einem Vollgeschoss, Kellergeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss mit Gaube (südöstlich). Im Kellergeschoss, welches sich auf Straßenniveau befindet, wird eine Garage integriert. Ein weiterer Stellplatz ist an der Straße geplant.

Für das Grundstück besteht kein Bebauungsplan. Das Vorhaben ist daher 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 und die Erschließung gesichert ist. Das Einfügungsgebot ist bauplanungsrechtlich erfüllt.

Stellungnahme der Stadtplanung:

Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Für das Quartier gilt der Ortsbauplan von 1937 der für diesen Straßenabschnitt eine straßenseitige Bauflucht definiert. Das Vorhaben wurde vor Antragstellung von der Stadtplanung beraten, die Planung erfüllt die Anforderungen der Stadtplanung. Die Kriterien des § 34 BauGB werden mit dem Vorhaben erfüllt. Da keine bauplanungsrechtliche Vorgabe (Bebauungsplan) bezüglich der Grenzbebauung existiert, ist eine öffentlich-rechtliche Sicherung der Grenzbebauung (Doppelhaus) gemäß § 34 BauGB in Verbindung mit § 5 LBO aus städtebaulichen Gründen zwingend erforderlich (Baulast).

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



wird der Baurechtsbehörde den Hinweis über die öffentlich-rechtliche Sicherung der Grenzbebauung weiterleiten.

Da keine Wortmeldungen zum Tagesordnungspunkt vorliegen, leitet **Bürgermeisterin Bodner** die Abstimmung ein.

Abstimmung: 11 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme

Das Gremium fasst somit mehrheitlich folgenden Beschluss:
Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

2.6. Neubau Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen, Hans-Thoma-Straße 3, OT Berghausen

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt den Neubau eines Wohnhauses in der Hans-Thoma-Straße im OT Berghausen. Die bisherige Bebauung des Grundstücks wird hierfür abgebrochen.

Die vorgesehene Baumaßnahme besteht aus zwei aufgereihten Baukörpern, die über einen niedrigeren Baukörper verbunden werden.

Für den vorderen Baukörper (Nordteil) sind zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss geplant. Der hintere Gebäudeteil soll eingeschossig mit Dachgeschoss werden.

Insgesamt sollen fünf Wohnungen entstehen. Die notwendigen Stellplätze werden im hinteren Bereich des Grundstücks in Form von Rasenpflastern realisiert.

Der Planung liegt ebenfalls ein Freiflächengestaltungsplan bei, in dem erläutert wird, in welchen Bereichen des Grundstücks Grünflächen, Bäume und Sträucher entstehen sollen.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Das Vorhaben ist somit 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.

Als Vergleichsfall zur Beurteilung kann beim vorliegenden Bauvorhaben die Bebauung der Scheffelstraße 3 herangezogen werden. Hier wurde eine ähnliche Bebauung realisiert. Für den Bauantrag wurde damals das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB versagt. Begründung hierfür war, dass sich die Bebauung nicht nach den Vorgaben des § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfüge.

Die untere Baurechtsbehörde vertrat jedoch die Meinung, dass sich das Bauvorhaben nach § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung einfüge, erteilte die Baugenehmigung und ersetzte damit das versagte gemeindliche Einvernehmen. Die Sache wurde im weiteren Verlauf vom Verwaltungsgericht entschieden. Laut Urteil fügt sich das Bauvorhaben nach den Vorgaben des § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung ein. Das Gericht entschied also zugunsten der unteren Baurechtsbehörde.

Stellungnahme des Stadtplaners:

Das Flurstück 6145/19, Hans-Thoma-Str 3 befindet sich im Quartier „Weiher“, „Steinert“,



2.7. Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 9 Wohneinheiten, Im Hauswengert 3, OT Wöschbach

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 1139m².

Festgesetzt ist ein reines Wohngebiet (WR) mit GRZ 0,3. D. h. die Überbaubare Fläche für das Grundstück 3231 beträgt 341,7m² (30% von 1139m²).

Überprüfung der Bauantragspläne:

- *Überbaut werden mit dem Wohngebäude inkl. Balkonen und Terrassen gemäß Planzeichnung 374,24m². Das ist eine Überschreitung der zulässigen überbaubaren Fläche von 32,54m². 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% = 512,55m²). Beantragt wird eine Überbauung von GRZ1 und GRZ 2 mit insgesamt 621,09m². Das ist eine Überschreitung von 108,54m².
Die Straße „Im Hauswengert“ ist als Wohnstraße (5m Breit) ohne Bürgersteige geplant und ausgeführt worden. Die Fläche zwischen Gebäude und Straße (246,85m²) 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 25m² 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.

Gemeinderat Gutgesell spricht Zustimmung zum Beschlussvorschlag aus.

Gemeinderat Vortisch geht ebenfalls mit dem Vorschlag der Verwaltung.

Gemeinderat Rothweiler spricht Zustimmung aus.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, leitet **Bürgermeisterin Bodner** die Abstimmung ein.

Abstimmung: 12 Ja-Stimmen

Das Gremium fasst somit einheitlich folgenden Beschluss:
Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird versagt.



2.8. Anbau an Wohnhaus mit Abgangstreppe zum Garten, Brunnenstraße 17, OT Berghausen

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt einen Anbau an das bestehende Wohnhaus mit Abgangstreppe zum Garten in der Brunnenstraße in Berghausen.

Der Anbau soll auf der Südseite des Wohngebäudes in Richtung Brunnenstraße entstehen. Geplant ist ein Podest mit einem Treppenabgang zum Garten und einer Überdachung. Der Anbau beläuft sich auf eine Breite von 4,16 m und einer Tiefe von 2,82 m. Die Höhe der Überdachung wird an der Traufe ca. 3 m betragen.

Das Grundstück befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans. Somit 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 Baugrundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB. Die Bestandsbebauung ist in den 1950er Jahren errichtet worden. Das Nebengebäude wurde als Werkstatt, Lager und Büro für ein Baugewerbe genehmigt.

Die MGF beträgt 453m². Das Grundstück ist bereits bebaut mit einem Wohngebäude mit 93m², sowie einem Werkstattgebäude mit 77m². Das ergibt mit dem beantragten Treppenabgang eine Grundflächenzahl von 0,41. Das entspricht ungefähr der in der BauNVO definierten Obergrenze für ein allgemeines Wohngebiet.

Aus städtebaulicher Sicht kann dem Vorhaben zugestimmt werden.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen, da sich das Vorhaben nach den Vorgaben des § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Da keine Wortmeldungen zum Tagesordnungspunkt vorliegen, leitet **Bürgermeisterin Bodner** die Abstimmung ein.

Abstimmung: 12 Ja-Stimmen

Das Gremium fasst somit einheitlich folgenden Beschluss:
Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.



2.9. Ausbau Dachgeschoss, Änderung Dach, Neubau Windfang, Errichtung von Balkonen, Sommerstraße 7, OT Berghausen

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt den Ausbau des Dachgeschosses sowie die Änderung des Daches. Außerdem sollen ein Windfang und mehrere Balkone errichtet werden.

Beim Ausbau des Dachgeschosses ist eine Öffnung der Decke geplant, um eine neue Treppe zum Dachgeschoss zu ermöglichen. Auf der südlichen Dachseite soll eine Gaube mit einer Breite von 3,20 Meter realisiert werden. Vor der Gaube ist ein Balkon im Dachgeschoss geplant, dessen Zugang durch die Gaube erfolgt. Ein Stockwerk darunter ist auf dieser Seite noch ein weiterer Balkon geplant.

Auf der anderen Seite des Gebäudes (Nordseite) ist die Errichtung eines Windfangs geplant. Dessen Maße belaufen sich auf ca. 2 m x 3 m x 3 m (Breite x Tiefe x Höhe). Über dem Windfang soll ein weiterer Balkon entstehen.

Stellungnahme des Stadtplaners:

Das Baugrundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB.

Die Bestandsbebauung ist in den 1940er-Jahren errichtet worden und wurde in der Vergangenheit mehrfach grundlegend erweitert und umgebaut. Zuletzt wurde eine Grundstücksteilung vorgenommen.

Auf dem neuen Flurstück 6067/45 entlang der Sommerstraße wurde ein Geschosswohnungsbau mit Flachdach und Staffelgeschoss errichtet. Das Baugrundstück Sommerstraße 7 wird über das abgetrennte Flurstück (Vorderhaus) Sommerstraße 7/1 Flurstück 6067/45 erschlossen. Die Grundstückssituation ist geprägt durch eine ausgeprägte Hanglage, was auf den Bauantragsplänen so nicht dargestellt ist.

Die MGF beträgt 389m². Die überbaute Grundfläche wird mit den beantragten Maßnahmen eine GRZ von 0,36 in Anspruch nehmen.

Die beantragten Maßnahmen verdienen keinen Schönheitspreis.

Aus städtebaulicher Sicht kann dem Vorhaben jedoch zugestimmt werden.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen, da sich die Maßnahmen nach den Vorgaben des § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Da keine Wortmeldungen zum Tagesordnungspunkt vorliegen, leitet **Bürgermeisterin Bodner** die Abstimmung ein.

Abstimmung: 12 Ja-Stimmen

Das Gremium fasst somit einheitlich folgenden Beschluss:
Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.



2.10. Umbau Wohnhaus, Ausbau Speicher zu Wohnung, Umnutzung Ladenfläche zu Wohnung, Bockstalstr. 28, OT Kleinsteinbach

Sachverhalt:

Über das Bauvorhaben wurde bereits in der Technik- und Umweltausschusssitzung am 06.07.2021 entschieden. Auf die Sitzungsvorlage BV/806/2021 wird hiermit verwiesen.

In der damaligen Beschlussfassung wurde eine Bedingung zum Einvernehmen genannt. Nach Rückmeldung der Baurechtsbehörde kommt dies einem Versagen gleich. Aufgrund dessen wurde die Gemeinde aufgefordert, über das Einvernehmen nach § 36 BauGB erneut zu entscheiden, jedoch diesmal ohne Nennung einer Bedingung.

Stellungnahme der Stadtplanung:

Der Abstand der Balkone zum Gehweg ist definitiv zu gering.

Die Stadtplanung bleibt bei der Ablehnung aus städtebaulichen Gründen (Verkehrssicherheit wäre auch ein relevanter Belang). Die Baurechtsbehörde wird gebeten, die Verkehrsbehörde als Fachbehörde zu beteiligen.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu versagen und bittet die Baurechtsbehörde um Beteiligung der Verkehrsbehörde.

Zudem wird die Bauherrschaft von der Verwaltung aufgefordert, die Planung entsprechend des Vorschlags aus der Sitzung vom 06.07.2021 abzuändern.

Gemeinderätin Schaier führt an, dass sie bei ihrer Entscheidung blieben.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, leitet **Bürgermeisterin Bodner** die Abstimmung ein.

Abstimmung: 12 Ja-Stimmen

Das Gremium fasst somit einheitlich folgenden Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird versagt.

Die Balkone weisen einen zu geringen Abstand zum Gehweg aus. Dies ist städtebaulich nicht vertretbar.

2.11. Antrag auf Ausnahme von der Veränderungssperre - Errichtung eines Zaunes, Gartenhüttengebiet OT Berghausen, Flst.Nr. 4358

Sachverhalt:

Der Antragsteller beantragt für das Grundstück Flst.Nr. 4358 im Ortsteil Berghausen eine Ausnahme von der Veränderungssperre für das Plangebiet „Gartenhausgebiete“.

Inhalt des Antrags ist die Errichtung eines Zaunes auf einer Länge von 7 Meter und einer Höhe von 1,40 Meter. Hierdurch soll eine Zaunlücke geschlossen werden.



Der Zaun soll in Form eines Maschendrahtzaunes (verzinkt/grün) errichtet werden. Die Befestigungspfosten sind bereits auf dem Grundstück vorhanden (siehe Bilder). Des Weiteren wird, um eine Durchlässigkeit für Kleintiere in Bodennähe zu gewährleisten, eine Durchlasshöhe von 15 cm unter der Zaunanlage freigehalten.

Die Veränderungssperre für das Plangebiet „Gartenhausgebiete“ Ortsteil Berghausen ist am 13.07.2018 in Kraft getreten, wurde im Juli 2020 erstmalig um ein Jahr und im Juli 2021 um ein weiteres Jahr verlängert. Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.

Die vom Antragsteller aufgezeigten Maßnahmen sind laut der Veränderungssperre derzeit nicht erlaubt und bedürfen der Ausnahmegenehmigung. Grundsätzlich wären die Maßnahmen aber verfahrensfrei.

Im vorliegenden Fall wird lediglich eine Zaunlücke von 7 Metern geschlossen, für die bereits Befestigungspfosten im Bestand vorhanden sind. Des Weiteren ist kein massiver Zaun oder eine Mauer geplant, sondern ein grüner Maschendrahtzaun, der sichtdurchlässig ist und das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt. Außerdem wird durch die Durchlasshöhe von 15 cm zum Boden weiterhin eine Durchlässigkeit für Kleintiere gewährleistet. Daher empfiehlt die Verwaltung, das gemeindliche Einvernehmen zur Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB zu erteilen.

Gemeinderat Vortisch führt an, dass bei Außenbereichsgrundstücken in Zukunft Orientierungspunkte mitgegeben werden sollen, damit man die Lage der Grundstücke zuordnen könne.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, leitet **Bürgermeisterin Bodner** die Abstimmung ein.

Abstimmung: 12 Ja-Stimmen

Das Gremium fasst somit einheitlich folgenden Beschluss:
Das gemeindliche Einvernehmen nach § 14 Abs. 2 BauGB wird erteilt.

3. Bauanfragen

3.1. Anbau an bestehendes Naturfreundehaus, Flst.Nr. 9195/3, OT Söllingen

Sachverhalt:

Durch eine Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob die Erweiterung des Naturfreundehauses Söllingen genehmigungsfähig ist.

Konkret beinhaltet der Anbau die barrierefreien Toiletten mit einem zugehörigen kleinen Lagerraum und einer überdachten Fläche (ca. 45 m²), sowie eine Überdachung als Wetterschutz für einen Teil der Außensitzplätze (ca. 43 m²).

Die bestehenden Toiletten im Vereinsgebäude befinden sich im Untergeschoss und sind derzeit nicht barrierefrei erreichbar.



Für die Erweiterung werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt. Die Grundfläche des Anbaus ist bereits als befestigte Fläche angelegt und genutzt.

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich und ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentlicher Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Eine öffentliche Beeinträchtigung aufgrund des § 35 Abs.3 BauGB liegt zwar teilweise vor, da das Grundstück im Landschaftsschutzgebiet liegt, aber nach Abs. 4 kann ein Vorhaben zugelassen werden, wenn dies außenverträglich ist.

Das Naturfreundehaus Söllingen wird durch den Verein der Naturfreunde betrieben und gastronomisch genutzt. Die Betreibung könnte man nach § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB als betriebliche Nutzung ansetzen. Die Erweiterung steht nach unserer Auffassung im Verhältnis zum bestehenden genehmigten Gebäude.

Die Grundflächen der bestehenden baulichen Anlagen betragen: Vereinsgebäude ca. 110 m², eine Garage ca. 27 m² und weitere bauliche Anlagen (Zeltkonstruktionen).

Stellungnahme der Stadtplanung:

Die Stadtplanung könnte Ihre bestehenden Bedenken nur zurückstellen, wenn der Bauvoranfrage ein Gesamtkonzept „Naturfreundehaus Söllingen“ zugrunde liegen würde, aus dem hervorgeht, „wo die Reise der Naturfreunde Söllingen hingehen soll“.

Wünschenswert wäre eine Darstellung der Gesamtanlage „Naturfreunde Söllingen“ mit Parkierung für PKW und Fahrräder, dem bestehenden Außenspielgelände, der bewirtschafteten Freiterrasse, usw.

Darüber hinaus fehlt eine Ausgestaltung der Planung (Gestaltungsidee, ökologisches nachhaltiges Bauen), die erkennen lässt, dass es sich um „Naturfreunde“ handelt.

Ein „vereinigte Hüttenbauwerke“ im Außenbereich sollte nicht das Ziel der Naturfreunde Söllingen sein. Tendenziell ist aber genau dies aktuell vor Ort erkennbar.

Die Bauordnung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB für die Bauvoranfrage grundsätzlich zu erteilen. Die Bauherrschaft und Architekten werden von uns gebeten, die von der Stadtplanung aufgeführten Bedenken und Forderungen in den Bauantrag mit aufzunehmen.

Eine Bedingung in der Beschlussfassung kann nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde, Landratsamt Karlsruhe, nicht aufgeführt werden, da dies als Versagen des Einvernehmens gewertet werden müsste.

Gemeinderat Hörter führt an, dass die Toiletten schon immer ein Problem gewesen seien. Der Anbau sei am Hang und durch Hecken verdeckt.

Gemeinderätin Lüthje-Lenhart teilt ihre Zustimmung mit.

Gemeinderat Gutgesell bringt vor, dass Bedingungen als Hinweise an die Bauherrschaft gegeben werden sollen.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, leitet **Bürgermeisterin Bodner** die Abstimmung



mung ein.

Abstimmung: 12 Ja-Stimmen

Das Gremium fasst somit einheitlich folgenden Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Bauvoranfrage wird grundsätzlich erteilt.

4. Mitteilungen der Bürgermeisterin

Bürgermeisterin Bodner informiert, dass im Herbst ein Stimmungsbezug des Regierungspräsidiums zum Zeitungsartikel bezüglich der B293 kommen werde. Anschließend leitet sie zum nächsten Tagesordnungspunkt über.

5. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium

Gemeinderat Reeb führt an, dass man bezüglich der Schließzeiten des Bolzplatzes im Heilbrunn-Engelfeld analog zum Bolzplatz in der Steigstraße vorgehen könne.

Gemeinderat Nickles bringt vor, dass bezüglich der Schließzeiten einheitliche Regelungen für ganz Pfinztal geschaffen werden sollen.

Bürgermeisterin Bodner antwortet, dass es Regelungen gebe. Frau Schönhaar könne diesbezüglich Informationen geben.

Gemeinderat Hörter stellt heraus, dass manche Bolzplätze sonntags geöffnet seien und andere nicht. Dies solle einheitlich gestaltet sein.

Bürgermeisterin Bodner informiert, dass die Schließungen über den Ortschaftsrat liefen, der dem Gemeinderat einen Vorschlag machen solle.

Gemeinderat Rothweiler führt an, dass der Lärm, der von solchen Plätzen ausgehe kein Lärm nach Bundesimmissionsschutz sei. Hier handle es sich um anderen Lärm.

6. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner

Herr Weingärtner führt an, dass ihn nicht der Kinderlärm störe, sondern der Lärm den der Metallkäfig verursache. Weiter fügt er hinzu, dass der Platz nicht nur von Kindern benutzt werde. Auch Erwachsene kommen mit Autos und feiern bis spät abends. Fenster können daher nicht mehr geöffnet bleiben.

Da ansonsten keine Wortmeldungen vorliegen, beendet **Bürgermeisterin Bodner** die Sitzung um 19:00 Uhr



Die Vorsitzende

Die Urkundspersonen

Der Schriftführer

Bürgermeisterin Bodner

Gemeinderat Nickles

Lamprecht

Gemeinderat Vortisch