



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/136/2022

Tagesordnungspunkt		
Neubau eines Mehrfamilienhauses mit vier Wohneinheiten, Wesostraße 75, OT Wöschbach - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Amt V - Bau- und Umweltamt	Datum: 15.11.2022
Bearbeiter:	Schmid	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Gemeinderat	06.12.2022	öffentlich

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

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung von Wohnraum unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. des Einfügegebots nach § 34 BauGB.

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit vier Wohneinheiten in der Wesostraße im Ortsteil Wöschbach.

Geplant ist das Gebäude im hinteren Teil des Grundstücks in zweiter Reihe an der Grundstücksgrenze zum nördlich angrenzenden Grundstück. Das Gebäude soll mit einem Pultdach und dreigeschossig realisiert werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Wesostraße 71 – 81. Grundsätzlich beurteilt sich das Vorhaben also nach den Festsetzungen des Bebauungsplans. Bezüglich der Prüfungspunkte, die der Bebauungsplan nicht abschließend regelt, beurteilt sich die Zulässigkeit nach dem Einfügegebot des § 34 BauGB. Demnach ist das Vorhaben zulässig, wenn sich das Vorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Bezüglich der Bauweise setzt der Bebauungsplan fest, dass die Gebäude an der nördlichen Grundstücksgrenze als Grenzbau zu errichten sind. Zur südlichen Grundstücksgrenze ist ein Abstand von mindestens 4 Metern einzuhalten. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine rückwärtige Baugrenze mit einer max. Bebauungstiefe von 40 Metern begrenzt. Des Weiteren setzt der Bebauungsplan eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 fest.

Den vorliegenden Festsetzungen des Bebauungsplans widerspricht das Bauvorhaben nicht. Im Übrigen beurteilt sich die Zulässigkeit nach dem Einfügegebot des § 34 BauGB.

Zu beurteilen ist dabei noch die Gebäudehöhe und die Geschossigkeit. Das Vorhaben ist dreigeschossig geplant. In der umliegenden Bebauung gibt es bereits Gebäude mit drei Geschossen plus Dachgeschoss (Bergstraße 2a und Wesostraße 71). Hinsichtlich der Gebäudehöhe finden sich mehrere Gebäude, die das geplante Vorhaben um 0,5 bis 2 Metern über-



steigen (Bergstraße 2a und Wesostraße 71, 75, 77/1, 73, 26).

Das Vorhaben widerspricht weder den Festsetzungen des Bebauungsplans, noch dem Einfügegebot des § 34 BauGB. Es liegen somit keine Gründe vor, die ein Versagen des Einvernehmens nach § 36 BauGB rechtfertigen. Die Verwaltung empfiehlt daher, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaaoffensive

Gesamtbeurteilung:				
Das Vorhaben entspricht den Zielen der Grundsatzbeschlüsse.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Schaffung von Wohnraum unter Einhal- tung des B-Plans bzw. des Einfügegebots.
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaaoffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen