

Sitzungsunterlagen

Sitzung des Technik- und
Umweltausschusses

17.01.2023

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	
Tagesordnung (ö)	5
Vorlagendokumente	
TOP Ö 2.1 Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage, Hauptstr. 32, OT Söllingen Vorlage BV/148/2023	7
TOP Ö 2.2 Neubau einer Doppelhaushälfte, Pforzheimer Str. 31, OT Kleinsteinbach Vorlage BV/149/2023	9
TOP Ö 2.3 Anbau eines Balkons an ein Reihenhhaus, Dahlienstraße 27a, OT Berghausen Vorlage BV/150/2023	11
TOP Ö 2.4 Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport, Jöhlinger Straße 28a, OT Berghausen Vorlage BV/151/2023	13
TOP Ö 2.5 Umbau Scheune zu Wohnraum, Wesostraße 112, OT Wöschbach Vorlage BV/152/2023	15
TOP Ö 2.6 Neubau eines Wohnhauses mit Garage, Bahnhofstr. 9 a, OT Söllingen Vorlage BV/939/2022/1	17



Sitzung des Technik- und Umweltausschusses

Termin: Dienstag, 17.01.2023, 18:00 Uhr

Ort, Raum: Selmnitzsaal (Europaplatz),
Karlsruher Straße 84, 76327 Pfinztal (Berghausen)

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner
2. Bauanträge
 - 2.1. Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage, Hauptstr. 32, OT Söllingen BV/148/2023
- Beratung und Beschlussfassung
 - 2.2. Neubau einer Doppelhaushälfte, Pforzheimer Str. 31, OT Kleinsteinbach BV/149/2023
- Beratung und Beschlussfassung
 - 2.3. Anbau eines Balkons an ein Reihenhaus, Dahlienstraße 27a, OT Berghausen BV/150/2023
- Beratung und Beschlussfassung
 - 2.4. Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport, Jöhlinger Straße 28a, OT Berghausen BV/151/2023
- Beratung und Beschlussfassung
 - 2.5. Umbau Scheune zu Wohnraum, Wesostraße 112, OT Wöschbach BV/152/2023
- Beratung und Beschlussfassung
 - 2.6. Neubau eines Wohnhauses mit Garage, Bahnhofstr. 9 a, OT Söllingen BV/939/2022/1
- Beratung und Beschlussfassung
3. Mitteilungen der Bürgermeisterin
4. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium
5. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/148/2023

Tagesordnungspunkt		
Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage, Hauptstr. 32, OT Söllingen		
- Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Amt V - Bau- und Umweltamt	Datum: 02.01.2023
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	17.01.2023	öffentlich

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

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung von Wohnraum unter Beachtung des Einfügungsgebots nach § 34 BauGB.

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt den Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten sowie die Errichtung einer Garage. Im Juli 2021 ist das Bestandsobjekt aufgrund eines Brandes so stark beschädigt worden, dass dieses abgebrochen werden musste. Die Bauherrschaft möchte das Grundstück nun wieder bebauen.

Geplant ist ein Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten, zwei Vollgeschossen mit Satteldach und einer integrierten Garage. Das Grundstück war vor dem Brand bereits fast vollständig überbaut (siehe Anlage Ausschnitt GIS).

Für das Grundstück besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan und 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.

Die Abstandsflächen der Terrassen und Wohnnutzungen zu den Grundstücken Flst.Nr. 182 und 184 sind durch die zuständige Baurechtsbehörde, Landratsamt Karlsruhe, zu überprüfen und ggf. zu beanstanden.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen. Das Grundstück bietet nicht viele Möglichkeiten einer Bebauung. Durch den schrägen Grundstückszuschnitt sind die Grundstücksgrenzen immer betroffen. Die Abstandsflächen sind durch die Baurechtsbehörde zu überprüfen, da diese das Bauordnungsrecht betreffen. Die Verwaltung kann keine Gründe nach § 34 BauGB erkennen, die das Versagen des Einvernehmens begründen können. Die vorhergehende Bebauung hat bereits fast die gesamte Grundstücksfläche in Anspruch genommen. Das Landratsamt wird von der Verwaltung darüber informiert, dass ein weiterer Stellplatz nachzuweisen ist, da zwei Wohneinheiten geschaffen werden (§ 37 Abs. 1 LBO). Dies darf kein Grund für eine Versagung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB sein.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung: Schaffung von Wohnraum unter Beachtung des Einfügungsgebots nach § 34 BauGB.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Es werden keine weiteren Flächen des Grundstücks versiegelt.
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen, Ausschnitt GIS alter Bestand

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/149/2023

Tagesordnungspunkt		
Neubau einer Doppelhaushälfte, Pforzheimer Str. 31, OT Kleinsteinbach		
- Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Amt V - Bau- und Umweltamt	Datum: 02.01.2023
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	17.01.2023	öffentlich

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

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung von Wohnraum unter Beachtung des Einfügungsgebots nach § 34 BauGB.

Sachverhalt:

Beantragt wird die Errichtung einer Doppelhaushälfte mit zwei Stellplätzen in der Pforzheimer Straße im Ortsteil Kleinsteinbach.

Die Grundstücke Flst.Nr. 110, 110/1 und 110/2 waren ursprünglich ein Grundstück, welches aufgrund der Planung geteilt wurde. Für das Grundstück Flst.Nr. 110/1 liegt bisher kein Bauantrag vor. Der vorliegende Bauantrag betrifft das Grundstück Flst.Nr. 110. Die Bauherrschaft plant eine Doppelhaushälfte mit zwei Stellplätzen, Satteldach mit einer Dachneigung von 38°, Traufhöhe 6,14 m / Firsthöhe 10,09 m. Eine Photovoltaikanlage ist eingeplant. Das bestehende Wohnhaus Pforzheimer Str. 31 wurde bereits vollständig abgerissen.

Für das Grundstück besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Somit ist das Vorhaben 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.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen. Es liegen nach § 34 BauGB keine Gründe vor, die das Versagen des Einvernehmens begründen können. Die vordere als auch die hintere Bauflucht ist eingehalten.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive

Gesamtbeurteilung: Schaffung von Wohnraum unter Beachtung des Einfügungsgebots nach § 34 BauGB.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Das bisher große Grundstück wurde geteilt und schafft somit mehr Wohnraum für mehr Personen.
...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, Lageplan, Planzeichnungen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/150/2023

Tagesordnungspunkt		
Anbau eines Balkons an ein Reihenhaus, Dahlienstraße 27a, OT Berghausen		
- Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Amt V - Bau- und Umweltamt	Datum: 02.01.2023
Bearbeiter:	Schmid	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	17.01.2023	öffentlich

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

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Einhaltung des Einfügegebots des § 34 BauGB

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt den Anbau eines Balkons an ein Reihenhaus in der Dahlienstraße im Ortsteil Berghausen.

Geplant ist ein 4,70 m² großer Balkon im hinteren Teil des Grundstücks, angebaut an die bestehende Garage bzw. dem bestehenden Wohnhaus.

Für das Grundstück besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Somit ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ein Vorhaben ist demnach 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.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen. Es liegen nach § 34 BauGB keine Gründe vor, die dem Vorhaben entgegenstehen und das Versagen des Einvernehmens begründen können. Das Vorhaben fügt sich nach Ansicht der Verwaltung in die nähere Umgebung ein.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung:				
Das Vorhaben steht den verfolgten Zielen nicht hemmend entgegen.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil		Yellow		
...ist aktiv		Yellow		
...schafft Raum	Green			
...bildet und betreut		Yellow		
...verbindet		Yellow		
...bietet Service		Yellow		
...versorgt sich		Yellow		
...ist stolz auf Nachhaltigkeit		Yellow		
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive		Yellow		
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle		Yellow		
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte		Yellow		

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/151/2023

Tagesordnungspunkt		
Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport, Jöhlinger Straße 28a, OT Berghausen		
- Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Amt V - Bau- und Umweltamt	Datum: 02.01.2023
Bearbeiter:	Schmid	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	17.01.2023	öffentlich

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

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung von Wohnraum unter Einhaltung des § 34 BauGB

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Carport in der Jöhlinger Straße im Ortsteil Berghausen.

Geplant ist ein zweigeschossiges Wohnhaus mit einer Dachgaube auf der südlichen Dachseite. Weiter sind im hinteren Teil des Grundstücks vier Stellplätze geplant, dabei zwei mit Carport. Außerdem ist ein Balkon, sowie ein Anbau in Form eines Wintergartens geplant.

Die Grundstücksgrenze wird zu Realisierung des Bauvorhabens etwas verschoben (siehe Lageplan). Eine Durchfahrtsmöglichkeit für die Eigentümer des hinteren Grundstücks ist im Grundbuch als Durchgangs- und Durchfahrtsrecht eingetragen.

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.

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



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive

Gesamtbeurteilung: Das Vorhaben steht den verfolgten Zielen nicht hemmend entgegen				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Schaffung von Wohnraum unter Einhaltung des Einfügegebots.
...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, Lageplan, Planzeichnungen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/152/2023

Tagesordnungspunkt		
Umbau Scheune zu Wohnraum, Wesostraße 112, OT Wöschbach - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Amt V - Bau- und Umweltamt	Datum: 02.01.2023
Bearbeiter:	Schmid	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	17.01.2023	öffentlich

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

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung von Wohnraum unter Einhaltung des Einfügegebots

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt den Umbau einer Scheune zu Wohnraum in der Wesostraße im Ortsteil Wöschbach.

Geplant ist der Umbau einer Scheune um Wohnraum herzustellen. Ein Stellplatz ist im Gebäude integriert. Die Kubatur der Scheune wird dabei nicht verändert. Es werden lediglich im Inneren der Scheune Baumaßnahmen durchgeführt sowie eine Terrasse errichtet.

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.

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.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive

Gesamtbeurteilung:				
Das Vorhaben steht den verfolgten Zielen nicht hemmend entgegen.				
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				
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/939/2022/1

Tagesordnungspunkt		
Neubau eines Wohnhauses mit Garage, Bahnhofstr. 9 a, OT Söllingen		
- Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Amt V - Bau- und Umweltamt	Datum: 02.01.2023
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	17.01.2023	öffentlich

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

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung von Wohnraum unter Beachtung des Einfügungsgebots nach § 34 BauGB

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung vom 08.02.2022 behandelt. Auf die Sitzungsvorlage BV/939/2022 wird hiermit verwiesen. Die Bauherrschaft beantragt eine Änderung der Planung „Neubau eines Wohnhauses mit Garage“ in der Bahnhofstr. 9a in Söllingen. Der Abbruch der Scheune wurde bereits umgesetzt.

Geplant ist ein Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen, Firsthöhe 8,36 m, Satteldach 36°, Garage und Abstellfläche für Fahrräder in einem Nebengebäude mit Flachdach sowie ein Stellplatz. Die Zufahrt zum hinteren Gebäude ist über die Hofzufahrt Bahnhofstraße 9 gesichert.

Für das Grundstück besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Daher ist das Vorhaben 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.

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



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive

Gesamtbeurteilung: Die abgebrochene Scheune stand leer. Durch den Neubau wird das Grundstück zu Wohnzwecken nachverdichtet.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Durch den Neubau entsteht ein neues Einfamilienhaus für eine Familie.
...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