



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/186/2023

| Tagesordnungspunkt | | |
|---|----------------------------|-------------------|
| Errichtung zweier Einfamilienhäuser, Vorderer Alter Berg 4, OT Wöschbach - Beratung und Beschlussfassung | | |
| Fachbereich: | Amt V - Bau- und Umweltamt | Datum: 09.03.2023 |
| Bearbeiter: | Schmid | AZ: |
| Beratungsfolge | Termin | Behandlung |
| Technik- und Umweltausschuss | 28.03.2023 | öffentlich |

| | |
|----------------------------|---|
| Beschlussvorschlag: | <ol style="list-style-type: none">1. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird versagt.2. Der Befreiung nach § 31 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans, bezüglich der Dachneigung, wird nicht zugestimmt. |
|----------------------------|---|

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind einzuhalten.

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft möchte durch eine Bauvoranfrage klären, ob grundsätzlich die Gebäudekonstellation genehmigungsfähig wäre und ob einem Antrag auf Befreiung, bezüglich der Dachneigung, zugestimmt werden würde.

Das Grundstück Vorderer alter Berg 4, OT Wöschbach, liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Vorderer alter Berg“. Der Bebauungsplan setzt unter anderem in den planungsrechtlichen Festsetzungen auch die Dachneigung fest. In den örtlichen Bauvorschriften sind weitere Angaben zu möglichen Dächern (z.B. Walmdach, Quergiebel) aufgeführt (2. Änderung des Bebauungsplans von 1992). Dachgauben sind erlaubt.

Die Bauherrschaft plant den Abbruch des bestehenden Wohnhauses und die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit Flachdach. Das Flachdach entspricht somit nicht der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung. Die Begründung, dass durch ein Satteldach oder ähnliches nicht genügend Solareinstrahlung für die geplante PV-Anlage genutzt werden kann, ist nicht nachvollziehbar und reicht als Begründung einer Befreiung nicht aus. Die Ausrichtung nach Ost und West mit der neuen Technologie der PV-Anlagen ist unserer Ansicht nach ausreichend für den Eigenverbrauch. Eine Befreiung der Dachneigung würde den Grundzug des Bebauungsplans berühren und ist somit unzulässig (§ 31 Abs. 2 BauGB). Zudem kann bei einem Neubau die Firstausrichtung entsprechend geplant werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans bieten ausreichend Möglichkeiten für eine qualitativ ausreichende Wohnfläche in jedem der beiden Gebäude. Die festgesetzte Dachneigung führt in diesem Fall nicht zu einer besonderen Härte. Die planungsrechtlichen Festsetzungen bilden den Grundzug eines Bebauungsplans. In dem Baugebiet gibt es bisher keinen Vergleichsfall, weshalb man einen Präzedenzfall schaffen würde. Weiter würden die Grundzüge der Planung untergraben werden. Die rechtlich richtige Vorgehensweise wäre eine Änderung des Bebauungsplans,



jedoch könne eine solche nicht auf Wunsch eines einzelnen Grundstückseigentümers umgesetzt werden. Die Baurechtsbehörde, Landratsamt Karlsruhe, hat unsere Auffassung bestätigt, dass durch die Befreiung der Dachneigung die Grundzüge der Planung berührt werden.

Die Verwaltung steht einer Bebauung des Grundstücks mit zwei Einfamilienhäusern grundsätzlich positiv gegenüber und befürwortet die Bebauung. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind allerdings einzuhalten und bei der Planung zu berücksichtigen. Die Bauherrschaft wird ergänzend darauf hingewiesen, dass ein Pool außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig ist, allerdings ist das Fassungsvermögen des Beckens auf 50 m³ beschränkt.

Wir empfehlen die vorliegende Bauvoranfrage, aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung, abzulehnen. Eine Befreiung kann aufgrund der berührten Grundzüge der Planung nicht erteilt werden.

Die Fragestellung zur gewerblichen Nutzung zweier Räume in einem reinen Wohngebiet für einen Verlag, ist durch die Baurechtsbehörde zu klären. Eine mögliche Ausnahme bzw. Befreiung ist von der Einschätzung des Landratsamtes abhängig, ob die Berufsausübung freiberuflich oder ähnlicher Art ist.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

| Gesamtbeurteilung: | | | | |
|---|---------------|-----------------|--------------|--|
| Befürwortung der Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern, die Festsetzungen des Bebauungsplans sind einzuhalten. | | | | |
| Ziele: Pfinztal... | Bewertung | | | Bemerkung |
| | För- dernd | Kein Beitrag | hem- mend | |
| ...macht mobil | | | | |
| ...ist aktiv | | | | |
| ...schafft Raum | | | | Das große Grundstück ist für zwei Einfamilienhäuser ausreichend und bietet weiterhin Grünfläche. |
| ...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, Fragestellung zur Bauvoranfrage