



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/305/2023

Tagesordnungspunkt		
Neubau einer Doppelhaushälfte mit Stellplatz, Kolpingstraße 14 Flst.Nr. 9729, OT Berghausen - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Amt V - Bau- und Umweltamt	Datum: 17.10.2023
Bearbeiter:	Maier	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	07.11.2023	öffentlich

Beschlussvorschlag:	<ol style="list-style-type: none">1. Der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze wird zugestimmt.2. Die Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB hinsichtlich der Anpassung der festgesetzten Sockelhöhe wird zugelassen.3. Der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Überschreitung der Traufhöhe wird nicht zugestimmt.
----------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schließung von Baulücken unter Einhaltung der geltenden Bebauungspläne. Befreiungen sind im Einzelfall zu berücksichtigen.

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt den Neubau einer Doppelhaushälfte mit Stellplatz in der Kolpingstraße 14 im Ortsteil Berghausen. Geplant ist ein Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen und einem Satteldach. Außerdem soll ein Stellplatz auf dem Grundstück hergestellt werden.

Für das Grundstück Kolpingstraße 14, Flst.Nr. 9729 im Ortsteil Berghausen besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan „Schleichling, Rohräcker, Ebene“, in Kraft getreten am 07.05.1986, mit den entsprechenden Änderungen 1 – 3. Im Bebauungsplan wurden unter anderem die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baufenster festgesetzt.

Das geplante Wohnhaus überschreitet die Baugrenze minimal um 6 cm. Die Baugrenzen wurden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bereits an mehreren Stellen nicht eingehalten, beispielsweise von der Kolpingstraße 12 und 16. Vom Gleichheitsgrundsatz her empfiehlt die Verwaltung deshalb, der beantragten Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze zuzustimmen.

Weiter wird beantragt, auf Grund des abfallenden Straßenverlaufs, die im Bebauungsplan festgesetzte Sockelhöhe von 159,50 m ü.NN auf 159,025 m ü.NN anzupassen. Der Bebauungsplan setzt fest, dass andere Sockelhöhen ausnahmsweise zulässig sind, soweit sich das Verhältnis zwischen der angegebenen Straßenhöhe und der angegebenen Sockelhöhe, bezogen auf die tatsächlich ausgeführte Straßenhöhe nicht ändert. Die Verwaltung empfiehlt, die Ausnahme zuzulassen, um die Sockelhöhe an den abfallenden Straßenverlauf anzupas-



sen.

Aus den Antragsunterlagen geht hervor, dass mit einer von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweichenden Traufhöhe geplant wird. Hinsichtlich dieser Überschreitung wurde ebenfalls ein Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB gestellt. Der Bebauungsplan setzt für das Teilgebiet - in welchem sich das Baugrundstück befindet - fest, dass der Kniestock maximal 5,80 m über dem Sockel liegen darf. Die Bauherrschaft plant aber mit einem Kniestock, der 6,00 m über dem Sockel liegen würde. Begründet wird dies damit, dass so eine problemlose Anbindung des Neubaus an die bestehende Doppelhaushälfte gewährleistet werden kann. Bei der bestehenden Bebauung in diesem Gebiet liegen keine Überschreitungen bezüglich der Traufhöhe vor. Da das Teilgebiet auch noch weitere unbebaute Grundstücke aufweist, würde hier ein Präzedenzfall für diese Überschreitung geschaffen werden. Auch wenn es sich um eine geringe Überschreitung handelt, sieht die Verwaltung keine ausreichende Begründung für die beantragte Überschreitung, zumal sich die bisherigen Bauten an die Festsetzungen gehalten haben. Die Verwaltung empfiehlt dieser Befreiung nicht zuzustimmen.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung: Das Vorhaben schließt eine Baulücke und schafft Wohnraum.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Durch den Neubau wird Wohnraum ge- schaffen und eine Baulücke geschlossen.
...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, Antrag auf Befreiungen/Ausnahme, Lageplan, Planzeichnungen