



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/291/2023

Tagesordnungspunkt		
Grundstücksteilung und Neubau eines Wohnhauses, Schützenstraße 11 Flst.Nr. 2746, OT Wöschbach - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Sachgebiet V.3 - Stadtentwicklung	Datum: 19.09.2023
Bearbeiter:	Maier	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	16.01.2024	öffentlich

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

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung von Wohnraum unter Einhaltung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft möchte durch eine Bauvoranfrage klären, ob nach der Teilung des Grundstücks Schützenstraße 11 im Ortsteil Wöschbach, der Bau eines 1,5-stöckigen Wohnhauses planungsrechtlich zulässig wäre.

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Ziegler“, in Kraft getreten am 15.04.1964 und dessen entsprechenden Änderungen 1 – 3. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück eine Bauflucht fest, die durch das Vorhaben überschritten werden würde. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind jedoch weitere Bebauungen ersichtlich, die diese Bauflucht überschreiten. Weiter setzt der Bebauungsplan eine zulässige Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 fest. Laut den Antragsunterlagen würden beide Festsetzungen überschritten werden, wobei die Überschreitung der Grundflächenzahl bei 39 % und die Überschreitung der Geschossflächenzahl bei 12 % liegen würde. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bislang keine so massiven Überschreitungen dieser Festsetzungen vorhanden.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen zu versagen, da die Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Ziegler“ nicht eingehalten werden und dem Vorhaben somit bauplanungsrechtliche Versagensgründe im Wege stehen.

Hinsichtlich bauordnungsrechtlicher Prüfungspunkte lässt sich sagen, dass zur Einhaltung der Abstandsflächen die Übernahme von Baulasten notwendig werden würde. Dies und weitere Punkte, wie beispielsweise der Brandschutz, sind von der unteren Baurechtsbehörde (Landratsamt Karlsruhe) zu prüfen und gegebenenfalls zu beanstanden.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaaoffensive

<u>Gesamtbeurteilung:</u>				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				
...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