



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/348/2023/1

Tagesordnungspunkt		
Anbau an ein bestehendes Wohnhaus und Sanierung des Bestandsgebäudes, Im Saalbrett 16 Flst.Nr. 3148, OT Wöschbach - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Sachgebiet V.3 - Stadtentwicklung	Datum: 18.01.2024
Bearbeiter:	Maier	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	06.02.2024	öffentlich

Beschlussvorschlag:	<ol style="list-style-type: none">1. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.2. Der Befreiung von der Anzahl der Vollgeschosse und der Überschreitung der Bauflucht wird zugestimmt.3. Der Befreiung zur Überschreitung der festgesetzten Höhe und Art der Einfriedung wird nicht zugestimmt.
----------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung von Wohnraum unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt den Anbau an ein bestehendes Wohnhaus und die Sanierung des Bestandsgebäudes Im Saalbrett im Ortsteil Wöschbach. Hierbei soll an das Bestandsgebäude ein zweigeschossiger Anbau mit Satteldach und einem Balkon in Richtung der Straße errichtet werden. Das Dachgeschoss des vorhandenen Gebäudes soll durch den Bau von zwei Dachgauben auf der östlichen Seite erweitert werden. Im hinteren Grundstücksbereich entsteht eine Terrasse.

Für das Grundstück gilt der Bebauungsplan „Jägersgrund/Saalbrett“, in Kraft getreten am 28.06.1962. Die Festsetzungen sind zu gering, um als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs.1 BauGB eingestuft werden zu können. Gemäß § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens deshalb im Übrigen nach § 34 BauGB.

Der Bebauungsplan setzt in den textlichen Festsetzungen eine Anzahl der Vollgeschosse von 1,5 für das Grundstück fest. Dies wird aufgrund der geplanten zwei Vollgeschosse nicht eingehalten. Weiter wird die vorgegebene Bauflucht überschritten. Für diese Abweichungen ist die Erteilung von Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB notwendig. Bei dem Objekt der Ringstraße 28 wurden bereits Befreiungen für die Überschreitung der Anzahl der Vollgeschosse und der Bauflucht erteilt. Aufgrund des Gleichheitsgrundsatzes empfiehlt die Verwaltung deshalb, diesen Befreiungen ebenfalls zuzustimmen. Durch die Erteilung dieser Befreiungen werden die Festsetzung hinsichtlich der Dachneigung und der Unzulässigkeit eines Kniestocks bei zwei Vollgeschossen eingehalten.

Weiter ist entlang der Straße „Im Saalbrett“ eine Mauer mit einer Höhe von 2 m geplant. Der Bebauungsplan enthält bezüglich Einfriedungen die Festsetzung, diese entlang der Straße



mit einer maximalen Höhe von 1,10 m, inklusive Sockel, in Form eines Holzzaunes zu erstellen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Befreiungen hinsichtlich der Höhe von Einfriedungen bekannt. Die Verwaltung empfiehlt deshalb, dieser Befreiung nicht zuzustimmen um keine Präzedenzfälle zu schaffen.

Bezüglich der übrigen Prüfungspunkte des § 34 BauGB fügt sich das Vorhaben nach Ansicht der Verwaltung in die nähere Umgebung ein. Es wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive

Gesamtbeurteilung: Schaffung von Wohnraum.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Das Vorhaben schafft Wohnraum durch den Anbau an das bestehende Wohnhaus.
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				PV-Anlagen sind geplant
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive				PV-Anlagen sind geplant
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen