



## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/488/2024

Tagesordnungspunkt		
<b>Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten, Wesostraße 22, OT Wöschbach -Beratung und Beschlussfassung</b>		
Fachbereich:	Sachgebiet V.3 - Stadtentwicklung	Datum: 20.08.2024
Bearbeiter:	Maier	AZ:
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>
Gemeinderat	10.09.2024	öffentlich

<b>Beschlussvorschlag:</b>	<b>Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.</b>
----------------------------	--

**Pflichtaufgabe**



**Freiwillige Aufgabe**



**Ziel der Verwaltung:**

Schaffung von Wohnraum unter Einhaltung des Einfügungsgebots.

**Sachverhalt:**

Die Bauherrschaft stellt eine Bauvoranfrage für den Neubau eines Wohnhauses in der Wesostraße im Ortsteil Wöschbach. Die Bauherrschaft möchte im Rahmen der Bauvoranfrage folgende Fragen klären:

1. Ist der Rückbau des Bestandsgebäudes entsprechend Darstellung in Plan 4.01 zulässig?
2. Ist eine neue Bebauung des Grundstücks hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß Darstellung in Plan 4.02 (Maximalvolumen) genehmigungsfähig? – geplant sind zwei Wohneinheiten:
3. Kann das Gebäude mit Satteldach entsprechend der Darstellung in der Straßenabwicklung (Plan 4.03) errichtet werden?
4. Ist eine Firsthöhe mit OK=203,30 m (Neigung 30 Grad) zulässig?
5. Kann der Querbau mit (begrüntem) Flachdach gemäß Darstellung im Systemgrundriss und Systemschnitt ausgeführt werden?

Geplant ist der Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten nach Abbruch des Bestandsgebäudes. Das Gebäude ist mit drei Vollgeschossen und einem Satteldach mit einer Dachneigung von 30° geplant. Im hinteren Bereich ist ein Querbau mit einem begrünten Flachdach vorgesehen. Zudem enthält die Bauvoranfrage zwei Stellplätze.

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich und ist deshalb 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.

Nach Ansicht der Verwaltung fügt sich das geplante Gebäude in die Umgebungsbebauung ein. Die angefragte Gebäudehöhe sowie die Anzahl der Vollgeschosse sind in der Umgebung bereits vorhanden. Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen. Die geplanten Grenzbebauungen sind durch die untere Baurechtsbehörde (Landratsamt Karlsruhe) zu prüfen und nicht Teil des Prüfungsumfangs zum gemeindlichen Einvernehmen nach § 36 BauGB.



**Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive**

<b>Gesamtbeurteilung:</b> Schaffung von Wohnraum unter Einhaltung des Einfügungsgebots.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Durch das Vorhaben würden zwei Wohneinheiten geschaffen werden.
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
<b>Querschnittsziele</b>				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

**Anlagen:**  
Antrag, Lageplan, Planzeichnungen