



## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/489/2024

Tagesordnungspunkt		
<b>Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung - inklusive Abriss bestehendes Wohnhaus, Im Saalbrett 16, 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>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.</li><li>2. Der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der abweichenden Dachneigung wird zugestimmt.</li><li>3. Der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Höhe und der Art der Einfriedung wird unter der Voraussetzung zugestimmt, dass die zu begründende Mauer in den Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung aufgeführt wird.</li></ol>
----------------------------	---

**Pflichtaufgabe**



**Freiwillige Aufgabe**



### **Ziel der Verwaltung:**

Schaffung von Wohnraum unter Berücksichtigung der Festsetzungen bestehender Bebauungspläne und des Einfügungsgebots nach § 34 BauGB.

### **Sachverhalt:**

Die Bauherrschaft beantragt den Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung in der Straße „Im Saalbrett“ im Ortsteil Wöschbach. Das Bestandsgebäude soll abgebrochen werden.

Geplant ist ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Satteldach mit einer Dachneigung von 20°. Im Untergeschoss soll eine Einliegerwohnung entstehen. Das Erdgeschoss und das Obergeschoss bilden eine weitere Wohneinheit. Insgesamt sind drei Stellplätze in einer Doppelgarage und einem Carport geplant. Weiter beinhaltet die Planung eine Terrasse sowie mehrere Balkone und einen Pool. Auf dem Dach soll eine PV-Anlage angebracht werden.

Für das Grundstück gilt der Bebauungsplan „Jägersgrund/Saalbrett“, in Kraft getreten am 28.06.1962 mit der entsprechenden 1. Änderung. Die Festsetzungen sind zu gering, um als rechtskräftiger 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 für die Gebäude mit zwei Vollgeschossen eine Dachneigung von ca. 30° fest. Vorliegend wird ein Satteldach mit einer Neigung von 20° beantragt. Weiter setzt der Bebauungsplan bezüglich Einfriedungen entlang der Straßen fest, dass diese mit einer maximalen Höhe von 1,10 m (inklusive Sockel) in Form eines Holzzaunes zu errichten sind.



Im vorliegenden Bauantrag wird eine Mauer geplant, die aufgrund des abfallenden Straßenverlaufs an der höchsten Stelle eine Höhe von 2,25 m aufweisen soll. Aufgrund dieser Abweichungen hat die Bauherrschaft einen Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB eingereicht.

Die Verwaltung empfiehlt, der Befreiung bezüglich der geringeren Dachneigung zuzustimmen. Der Bebauungsplan gibt in den textlichen Festsetzungen keine exakte Angabe bezüglich der Dachneigung. Durch die Circa-Angabe von 30° ergibt sich bereits ein gewisser Spielraum. Da ein flacher geneigtes Dach im Vergleich zu einem steiler geneigten Dach keine Auswirkungen auf nachbarschutzrechtliche Belange hat, wird die geringere Dachneigung grundsätzlich positiv angesehen.

Bezüglich der geplanten Mauer wird im Befreiungsantrag angeführt, dass diese als Stützwand zum Abfangen der nötigen Aufschüttungen notwendig wird. Grundsätzlich entspricht die Mauer jedoch nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans und würde auch optisch nicht in das Gebiet passen. Im Befreiungsantrag wird erläutert, dass eine Begrünung der Mauer vorgesehen ist. Dies ist in den Plänen jedoch nicht dargestellt. Nur eine begrünte Mauer würde nach Ansicht der Verwaltung eine optische Einheit mit dem gesamten Gebiet bilden und wäre dann auch zustimmungsfähig. Die Verwaltung empfiehlt deshalb, der Befreiung zuzustimmen und das Landratsamt aufzufordern, dies in die Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung aufzunehmen und die Antragsunterlagen mit entsprechendem Grüneintrag zu ergänzen, sodass die Umsetzung der Begrünung auch gewährleistet werden kann. Unter dieser Voraussetzung empfiehlt die Verwaltung, der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zuzustimmen.

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/Klimaoffensive**

<b>Gesamtbeurteilung:</b>				
Das Vorhaben entspricht den verfolgten Zielen.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Das Vorhaben schafft 2 Wohneinheiten.
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				PV-Anlagen sind geplant
<b>Querschnittsziele</b>				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

**Anlagen:**

Antrag, Antrag auf Befreiung, Lageplan, Planzeichnungen