



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/661/2025

Tagesordnungspunkt		
Neubau von 5 Reihenhäusern (Haus 1) und Stellplätzen, Steitachstraße, OT Wöschbach - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Sachgebiet V.3 - Stadtentwicklung	Datum: 11.11.2025
Bearbeiter:	Maier	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	02.12.2025	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt und der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zur Errichtung der Nebenanlagen (Wärmepumpe, Fahrradbox und Aufstellfläche Mülltonnen) außerhalb des Baufensters wird zugestimmt.
----------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung von Wohnraum unter Einhaltung der Festsetzungen von bestehenden Bebauungsplänen. Befreiungen sind im Einzelfall zu berücksichtigen.

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt die Errichtung von 5 Reihenhäusern in der Steitachstraße im Ortsteil Wöschbach. Die Reihenhäuser sind jeweils mit zwei Vollgeschossen und einem Stellplatz geplant. Durch Teilung der Grundstücke wird ein Grundstück als Wohnweg zu den hinteren Gebäuden (Häuser 2-5) geschaffen. Die Zufahrt über das gesonderte Grundstück ist ggf. durch Baulasten zu sichern. Diese Baulasten sind von der Baurechtsbehörde zu veranlassen. Diese Sitzungsvorlage bezieht sich auf das Haus Nr. 1.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Kappesacker“, in Kraft getreten am 16.06.1983. Der Bebauungsplan regelt, dass Nebenanlagen außerhalb des Baufensters unzulässig und die Flächen vor den Gebäuden als Vorgartenflächen anzulegen sind. Im Rahmen der Planung ist jedoch eine Wärmepumpe, eine Fahrradbox sowie eine Aufstellfläche für Mülltonnen in diesem Bereich vorgesehen. Hierfür wurde ein entsprechender Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB eingereicht.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden bereits Befreiungen für Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erteilt (z.B. Dahnstraße 1), weiter besteht bereits eine Vielzahl an versiegelten Flächen in diesen Bereichen. Da das geplante Gebäude die Festsetzungen des Bebauungsplans einhält wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen und der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB aufgrund des Gleichheitsgebots zuzustimmen. Die Befreiung bezieht sich lediglich auf den planungsrechtlichen Prüfungsumfang. Die Immissionswerte der Wärmepumpe sind von der Fachbehörde des Landratsamtes zu prüfen.

Da der Bebauungsplan keine Anzahl an Stellplätzen festlegt, gelten die Vorgaben des § 37 Abs. 1 LBO. Die geplante Anzahl an Stellplätzen darf deshalb kein Grund für eine Versagung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB sein.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive

Gesamtbeurteilung: Das Vorhaben entspricht den verfolgten Zielen.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Schaffung von Wohnraum durch Errich- tung von 5 Reihenhäusern und Schließung einer Baulücke.
...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 Befreiung, Lageplan, Planzeichnungen