



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/677/2025

Tagesordnungspunkt		
Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Pool, Hans-Thoma-Straße 17, OT Berghausen - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Sachgebiet V.3 - Stadtentwicklung	Datum: 04.12.2025
Bearbeiter:	Maier	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	13.01.2026	öffentlich

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

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung von Wohnraum unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben gem. § 34 BauGB.

Sachverhalt:

Beantragt wird der Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Pool auf dem Grundstück der Hans-Thoma-Straße 17 im Ortsteil Berghausen. Für den Abbruch des Bestandsgebäudes sowie die Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Vollgeschossen auf diesem Grundstück wurde bereits eine Bauvoranfrage eingereicht. Das Gremium erteilte das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB in der Sitzung des Technik- und Umweltausschusses am 14.01.2024. Auf die damalige Sitzungsvorlage BV/545/2024 wird verwiesen. Durch das Landratsamt wurde der entsprechende Bauvorbescheid erteilt.

Der nun vorliegende Bauantrag entspricht in großen Teilen der Bauvoranfrage. Das Gebäude ist mit zwei Vollgeschossen und einem Flachdach geplant. In einer Doppelgarage sind zwei Stellplätze vorgesehen. Wesentliche Abweichungen von der Bauvoranfrage finden sich in der Höhe des Gebäudes und dem entfallenen Carport, welcher aufgrund bauordnungsrechtlicher Vorgaben zu Grenzbebauungen unzulässig war.

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich. Das Vorhaben ist deshalb nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es wäre 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 Vorhaben in die Umgebungsbebauung ein. Die neu geplante Höhe von 6,25 m (ursprünglich 5,60 m in der Bauvoranfrage) ist immer noch niedriger als die Traufhöhe des Bestandsgebäudes.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.



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				Für den Neubau des Wohnhauses wird ein bereits bebautes Grundstück genutzt. Ein Großteil der Fläche war bereits versiegelt.
...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, Lageplan, Planzeichnungen