



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/679/2025

Tagesordnungspunkt		
Einbau Gauben und Ausbau Dachgeschoss zu Wohnzwecken, Winterstraße 15, OT Wöschbach - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Sachgebiet V.3 - Stadtentwicklung	Datum: 08.12.2025
Bearbeiter:	Maier	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	13.01.2026	öffentlich
Technik- und Umweltausschuss	03.02.2026	öffentlich

Beschlussvorschlag:	1. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt. 2. Der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zur Überschreitung der Länge der Gauben wird zugestimmt. 3. Der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zur Errichtung von zwei Stellplätzen im Vorgartenbereich wird zugestimmt.
----------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung und Erweiterung von Wohnraum unter Berücksichtigung der Festsetzungen bestehender Bebauungspläne.

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt den Einbau von zwei Gauben und den Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnraum sowie die Herstellung von Stellplätzen im Vorgartenbereich in der Winterstraße 15 im Ortsteil Wöschbach.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hegenberg und Eigen“, in Kraft getreten am 01.07.1964. Da der Bebauungsplan die Länge der Gauben jeweils auf 1/3 der Seitenlänge des Gebäudes beschränkt und dies mit beiden Gauben überschritten wird, wurde eine Befreiung von dieser Festsetzung gem. § 31 Abs. 2 BauGB beantragt. Zudem schreibt der Bebauungsplan vor, dass die Vorgartenflächen als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen sind. Da in diesem Bereich zwei Stellplätze vorgesehen sind, wurde auch hierfür der entsprechende Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB eingereicht.

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits mehrere Gauben vorhanden sind, die die Längenbeschränkung des Bebauungsplans überschreiten (z.B. Kirchstraße 13, Winterstraße 6 und 20) und die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans (insbesondere die Anzahl der Vollgeschosse) nicht überschritten wird, empfiehlt die Verwaltung, der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zuzustimmen.

Durch die energetische Sanierung des Gebäudes wird die vorhandene Durchfahrt in den Hof verschmälert, weshalb zwei Stellplätze nun im Vorgartenbereich geplant sind. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits Befreiungen hierfür erteilt wurden (Winterstraße 21) und eine Vielzahl an Grundstücken bereits Stellplätze in diesem Bereich aufweist, empfiehlt die Verwaltung, aufgrund des Gleichheitsgrundsatzes, auch dieser Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB zuzustimmen.



Der Beschlussvorschlag lautet deshalb, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen und den beiden Befreiungen (wie oben erläutert) zuzustimmen.

Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaaufensive

Gesamtbeurteilung: Das Vorhaben entspricht den verfolgten Zielen.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Erweiterung Wohnraum durch Errichtung von Dachgauben.
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaaufensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

Antrag, Anträge auf Befreiung, Lageplan, Planzeichnungen