

## Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: SV/047/2026  
öffentlich

Bereich:	Hauptamt	Datum:	03.03.2026
Bearbeiter:	Leonie Single		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technischer- und Sanierungsausschuss	16.03.2026	öffentlich

### Neubau Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Zisterne auf den Grundstücken Flst. Nrn. 608/1 und 608/2 in Haiterbach-Oberschwandorf

#### Schilderung des Sachverhalts:

Bei dem Bauherren handelt es sich um Alessandro Meier.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des städtebaulichen Entwurfes für einen Bebauungsplan Blumenstraße/Wiesenstraße in Oberschwandorf. Dieses Bebauungsplanverfahren wurde zwischenzeitlich eingestellt. Der städtebauliche Entwurf soll trotzdem als Grundlage für Bauvorhaben entsprechend berücksichtigt werden.

Aufgrund dessen befindet sich das Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich und ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Laut dem Flächennutzungsplan - 1. Änderung – Verwaltungsgemeinschaft Nagold - Kreis Calw, rechtskräftig seit 08.01.2005, sind die Baugrundstücke als „gemischte Bauflächen“ ausgewiesen.

Das geplante Wohnhaus selbst befindet sich innerhalb des festgelegten Baufensters des städtebaulichen Entwurfs. Die an das Wohnhaus angebaute Doppelgarage mit Zugang zum Wohnbereich befindet sich teilweise außerhalb der im Entwurf vorgesehenen überbaubaren Grundstücksfläche. An der engsten Stelle ist mit dem Zugangsbereich ein Abstand von 2,64 m zur Blumenstraße hin noch eingehalten. Da dieser Anbau überwiegend im Erdreich eingelassen ist, ist nach Ansicht der Verwaltung dieser Abstand ausreichend.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Bauvorhaben im Zusammenhang bebauten Ortsteil 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Baugrundstücke grenzen unmittelbar an den alten Friedhof Oberschwandorf an. Zudem sind die Baugrundstücke an der geringsten Stelle ca. 39 Meter von einem Wassergraben entfernt. Das Baugrundstück, Flst. Nr. 608/1, befindet sich innerhalb eines Bodendenkmals. Das Flst. Nr. 608/2 befindet sich nur teilweise innerhalb eines Bodendenkmals.

Laut Mitteilung der Stadt Nagold ist die Angrenzeranhörung nicht erforderlich gewesen.

### **Bewertung der Verwaltung:**

Nach Ansicht der Verwaltung fügt sich das Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Erschließung ist gesichert.

Die Wasser- und Abwasserversorgung über das Nachbargrundstück Flst. Nr. 608, Kirchstraße 15, ist dem Nachbarn und dem Bauherren bekannt, wird per Baulast entsprechend abgesichert und wird bei der Planung entsprechend berücksichtigt. Hier handelt es sich um keine öffentlich-rechtliche Angelegenheit, sondern um eine privat-rechtliche Angelegenheit. Kommt es jedoch zu einem Druckabfall der Wasserversorgung bei den umliegend angeschlossenen Häusern, so muss mit dem Bezug bis zum Ausbau der Kirchstraße gewartet werden. Diese Auflage wird mit dem Bauherren und dem Nachbarn in einer Vereinbarung schriftlich abgesichert.

Die Dachgestaltungssatzung der Stadt Haiterbach kommt in diesem Fall nicht zur Anwendung.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Haiterbach kommt zur Anwendung und wurde von dem Bauherren entsprechend eingehalten.

Der Ortschaftsrat Oberschwandorf behandelt das Bauvorhaben in seiner Sitzung am 10.03.2026. Das Ergebnis wird am 16.03.2026 im TSA bekannt gegeben.

Die Verwaltung ist der Ansicht, dass dem Bauvorhaben mit der Auflage zugestimmt werden kann.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Technische- und Sanierungsausschuss stimmt dem Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Doppelgarage und Zisterne auf den Grundstücken Flst. Nrn. 608/1 und 608/2 in Haiterbach-Oberschwandorf, unter Einhaltung der oben genannten Auflage, zu.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Grundlagen dieses Beschlusses sind die vorher aufgeführten Informationen sowie die nachfolgend aufgeführten Anlagen.

### **Anlagen:**

Lageplan vom 22.12.2025

Bauzeichnungen jeweils vom 03.04.2025