

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: SV/115/2026
öffentlich

Bereich:	Bauamt	Datum:	13.07.2026
Bearbeiter:	Leonie Single		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technischer- und Sanierungsausschuss	13.07.2026	öffentlich

Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Flst. Nr. 618-15, Rathausgasse in Haiterbach-Oberschwandorf - Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

Schilderung des Sachverhalts:

Bei der Bauherrin handelt es sich um Songül Köse.

Bzgl. dem Baugrundstück findet die Beurteilung nach § 34 BauGB (Unbeplanter Innenbereich) statt.

Laut dem Flächennutzungsplan ist das Baugrundstück als „Gemischte Baufläche“ ausgewiesen.

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.

Geplant sind zwei Wohneinheiten mit Keller und Bühne.

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

Bewertung der Verwaltung:

Die Erschließung ist gesichert.

Die Reform der Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO 2025 ist seit dem 28.06.2025 in Kraft getreten. Aufgrund des beantragten vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens ist der Prüfungsumfang eingeschränkt. Von der Baurechtsbehörde Nagold ist nur zu prüfen: Die gesicherte Erschließung, die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens, die Einhaltung der Abstandsflächen und andere öffentlich-rechtliche Vorschriften außerhalb der LBO (insbesondere Natur- und Landschaftsschutzrecht, Wasserrecht, Denkmalschutzrecht, Straßenrecht). Sollten der Bebauungsplan oder Satzungen der Stadt nicht eingehalten werden können ist ein gesonderter Antrag auf Abweichung, Ausnahme, Befreiung zu stellen. Solch ein Antrag liegt dem eingereichten Baugesuch nicht bei. Die Stellplatzsatzung ist entsprechend eingehalten, die

Dachgestaltungssatzung jedoch nicht. Bei dem Sichten der Bauvorlagen fiel auf, dass der Mindestabstand von 2 m von der Dachgaube bis zum Ortgang nicht eingehalten wird. Vollständigkeitshalber ist die Verwaltung hinsichtlich der Einhaltung der vorher genannten Satzungen der Ansicht, die Auflage aufzunehmen, dass für das Bauvorhaben die vorher genannten Satzungen maßgebend und entsprechend einzuhalten sind. Auf den Mindestabstand von 2 m von der Dachgaube bis zum Ortgang möchte die Verwaltung besonders hinweisen.

Nach Ansicht der Verwaltung fügt sich das Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Der Ortschaftsrat Oberschwandorf wird das Bauvorhaben in seiner Sitzung am 07.07.2026 behandeln. Das Ergebnis hiervon wird dem Gremium dann am Abend dieser Sitzung bekannt gegeben.

Die Verwaltung ist der Ansicht, dass dem Bauvorhaben unter der Voraussetzung der Einhaltung der vorher beschriebenen Auflagen laut Satzungen zugestimmt werden kann.

Beschlussvorschlag:

Der Technische- und Sanierungsausschuss stimmt dem Neubau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Flst. Nr. 618/15, Rathausgasse in Haiterbach-Oberschwandorf, unter der Voraussetzung, dass die nachfolgend aufgeführten Auflagen eingehalten werden, zu:

- Die gültige 1. Änderung der Stellplatzsatzung der Stadt Haiterbach, rechtskräftig seit 08.01.2026 sowie die gültige Dachgestaltungssatzung der Stadt Haiterbach, rechtskräftig seit 24.02.1999, sind entsprechend einzuhalten. Besonders wird auf den Mindestabstand von 2 m von der Dachaufbaute bis zum Ortgang hingewiesen. Eine Abweichung/Ausnahme/Befreiung von diesen Satzungen wird nicht in Aussicht gestellt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird aus planungsrechtlicher Sicht erteilt. Die Stellplatzsatzung sowie die Dachgestaltungssatzung der Stadt Haiterbach sind einzuhalten.

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

Anlagen:

Lageplan und Abstandsflächenplan jeweils vom 03.06.2026
Bauzeichnungen jeweils vom 29.05.2026