

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: SV/419/2023
öffentlich

Bereich:	Bauamt	Datum:	25.07.2023
Bearbeiter:	Vanessa Weißer		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technischer- und Sanierungsausschuss	07.08.2023	öffentlich

Wohnhausneubau mit zwei Stellplätzen auf dem Grundstück Flst. Nr. 594, Wiesenstr. in Haiterbach-Oberschwandorf

Schilderung des Sachverhalts:

Bei den Bauherren handelt es sich um Elina und Kevin Gutzmann.

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 unbepflanzten Innenbereich und ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Laut dem Flächennutzungsplan - 1. Änderung – Verwaltungsgemeinschaft Nagold - Kreis Calw, rechtskräftig seit 08.01.2005, ist das Baugrundstück als „gemischte Baufläche“ ausgewiesen.

Ein Baulinienplan von 1937 ist ebenfalls vorhanden. Mit dem städtebaulichen Entwurf und dem darin festgelegten Baufenster ist diese nach Ansicht der Verwaltung jedoch nicht mehr verbindlich und somit ist an diese auch nicht mehr zwingend zu bauen.

Das geplante Wohnhaus soll nicht an der Baulinie von 1937 errichtet werden, befindet sich allerdings innerhalb des festgelegten Baufensters des städtebaulichen Entwurfs.

Lediglich die geplanten Stützmauern befinden sich teilweise geringfügig außerhalb des im städtebaulichen Entwurf festgesetzten Baufensters.

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 Nachbarbeteiligung wird aktuell durch die Bauherren selbst durchgeführt. Mehrere Angrenzer-Zustimmungen liegen bereits vor.

Die Satzung der Stadt Haiterbach zur Festlegung der Stellplätze: Stellplatzsatzung, rechtskräftig seit 28.06.2023, wird nach Ansicht der Verwaltung entsprechend eingehalten.

Die Entwässerung der Gebäude des Grundstückes Flst. Nr. 595, Blumenstr. 14, über das

Baugrundstück ist der Bauherrschaft bekannt und wurde bei der Planung entsprechend berücksichtigt. Hier handelt es sich um keine öffentlich-rechtliche Angelegenheit, sondern um eine privat-rechtliche Angelegenheit.

Der Ortschaftsrat Oberschwandorf wird das Bauvorhaben im Umlaufverfahren behandeln. Das Ergebnis hiervon wird dem Gremium am Abend dieser Sitzung bekannt gegeben.

Bewertung der Verwaltung:

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

Die Erschließung ist gesichert.

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

Beschlussvorschlag:

Der Technische- und Sanierungsausschuss stimmt dem Wohnhausneubau mit zwei Stellplätzen auf dem Grundstück Flst. Nr. 594, Wiesenstr. in Haiterbach-Oberschwandorf, vorbehaltlich der Zustimmung durch den Ortschaftsrat Oberschwandorf, zu.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

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

Anlagen:

Lageplan+Abstandsflächenplan jeweils vom 26.06.2023

Bauzeichnungen vom 16.05.2023