Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: SV/539/2024
öffentlich

Bereich:	Hauptamt	Datum:	12.02.2024
Bearbeiter:	Vanessa Weißer		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technischer- und Sanierungsausschuss	11.03.2024	öffentlich

Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Freiflächen inkl. Stützwänden auf dem Grundstück Flst. Nr. 2722/2, Bergstr. 48 in Haiterbach

Schilderung des Sachverhalts:

Das ursprüngliche Bauvorhaben Errichtung eines Wohngebäudes mit drei Wohneinheiten, zwei Garagen, zwei Stellplätzen und Abstellflächen für Fahrräder und Müll wurde in der Sitzung des Technischen- und Sanierungsausschusses am 12.09.2022 behandelt. Für nachfolgende Ausnahme und Befreiungen wurde die Zustimmung erteilt:

- Das geplante Wohngebäude befand sich auf der Nord-Ost-Seite geringfügig außerhalb der festgesetzten Baulinie.
- Die geplante Abstellfläche für den Müll, die Terrasse im UG und die beiden Stellplätze befanden sich überwiegend bzw. komplett außerhalb der festgesetzten Baulinie.
- Das Wohngebäude war mit einem Pultdach und einer Dachneigung von 10° geplant.
- Die Höhe beim geplanten Wohngebäude sollte bis zu 9,47m betragen.
- Eine Natursteinmauer und Stützmauern waren nicht nur auf der Bergseite geplant und mit einer Höhe bis zu ca. 5,35m.
- Geplante Abgrabungen mit einer Tiefe bis zu ca. 5,30m.

Zwischenzeitlich haben sich nun die Bauherren geändert und es wurde ein neues Baugesuch eingereicht.
Bei den Bauherren handelt es sich nun um Oxana und Johannes Jochim.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der gültigen Ortsbausatzung über die Anbauvorschriften für die Baugebiete „Delle“ und „Heiligenbrunnen“, rechtskräftig seit 18.01.1961, einschließlich der 1. Änderung, rechtskräftig seit 08.06.1966, sowie der 2. Änderung, rechtskräftig seit 29.05.1968, hiervon.

Folgende Ausnahme und Befreiungen sind erforderlich:

- **Bauweise:** Die Baukörper müssen gute Verhältnisse nach Länge, Breite und Höhe aufweisen und sollen im Grundriss ein langgestrecktes Rechteck mit dem Seitenverhältnis 3:5, mind. aber 3:4 bilden.
  - Hier ist ein Grundriss von 9,74m x 8,84m geplant und somit kein langgestrecktes Rechteck.

- **Zahl der Stockwerke:** Im Wohngebiet werden nur ein- und zweistöckige Gebäude

(ohne Untergeschoss und Dachgeschoss) zugelassen. Die Höhe der 2-geschossigen Gebäude bis zur Traufe darf dabei auf der Talseite höchsten 6,50m, gemessen von Oberkante Dachrinne bis zum fertigen Gelände, betragen.

- Nach Rücksprache mit der ebenfalls zuständigen Baurechtsbehörde Nagold möchte die Verwaltung hierzu nachfolgendes mitteilen:
  Das Grundstück befindet sich innerhalb der ausgewiesenen Fläche „gemischte Bauweise". Die vorher zitierte Festsetzung der Vollgeschosszahl bezieht sich unseres Erachtens nach auf die mit „reine Wohnbauten" bezeichneten Flächen und ist auf das Baugrundstück in der „gemischten Bauweise" nicht anzuwenden. Hier wird nach § 34 BauGB beurteilt.

- **Kniestöcke:** Kniestöcke sind höchsten bis zu einer Höhe von 0,50m zulässig.
  - Hier ist ein Kniestock von 1,90m geplant.

- **Baulinien:**
  - Die festgesetzte Baulinie soll mit dem Dachvorsprung auf der Ostseite um 0,64m sowie mit einer der geplanten Außentreppen und mit der geplanten Gabionenwand bzw. Natursteinwand als Stützmauer überschritten werden.

- **Stützmauern**: Soweit auf der Bergseite das Gelände angeschnitten wird, ist auch die Erstellung einer Stützmauer bis zu 1,20m Höhe aus Kalkstein zulässig. Höher anstehendes Gelände ist abzuböschen.
  - Hier ist eine Gabionenwand bzw. Natursteinwand als Stützmauer nicht nur auf der Bergseite geplant und mit einer Höhe bis zu ca. 2,50m.

- **Abgrabungen**: Verfahrensfreie selbstständige Abgrabungen bis 2m Tiefe.
  - Hier sind Abgrabungen mit einer Tiefe bis zu ca. 2,50m geplant.

Laut Mitteilung der Stadt Nagold vom 17.01.2024 ist die Angrenzeranhörung/Nachbarbeteiligung nicht erforderlich.

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

Ein Schreiben der Bauherren vom 10.10.2023 ist dieser Sitzungsvorlage beigefügt.

<u>Bewertung der Verwaltung:</u>

Die Erschließung ist gesichert.

Nach Ansicht der Verwaltung kann der geplanten Bauweise zugestimmt werden.
Ebenso der geplanten Zahl der Stockwerke. Laut den eingereichten Bauvorlagen, insbesondere dem Querschnitt, fügt sich das Bauvorhaben, gerade auch bzgl. der geplanten Trauf- und Fristhöhe, in die nähere Umgebungsbebauung ein.
Außerdem kann nach Ansicht der Verwaltung dem geplanten Kniestock zugestimmt werden.
Bei den geplanten Überschreitungen der festgesetzten Baulinie handelt es sich um geringfügige Überschreitungen mit untergeordneten Bauteilen bzw. baulichen Anlagen.
Hinsichtlich der geplanten Gabionenwand bzw. Natursteinwand als Stützmauer hat man in der Vergangenheit bereits einer Höhe bis zu ca. 5,35m zugestimmt. Die Verwaltung ist der Ansicht, dass hier die Auflage zu machen ist, dass zur öffentlichen Verkehrsfläche hin (Bergstraße) ein Abstand von 0,50m einzuhalten ist.
Bzgl. der geplanten Abgrabungen hat man in der Vergangenheit bereits einer Tiefe bis zu ca. 5,30m zugestimmt.

Die Verwaltung ist der Ansicht, dass dem Bauvorhaben, mit der Ausnahme und den Befreiungen, zugestimmt werden kann. Eine entsprechende Auflage hinsichtlich des Straßenabstandes mit den geplanten Stützmauern ist in die Baugenehmigung mit aufzunehmen.

Beschlussvorschlag:

Der Technische- und Sanierungsausschuss stimmt dem Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Freiflächen inkl. Stützwänden auf dem Grundstück Flst. Nr. 2722/2, Bergstr. 48 in Haiterbach unter der Auflage, dass mit den geplanten Gabionenwänden bzw. Natursteinwänden jeweils als Stützmauern ein Mindestabstand von 0,50m zur Bergstraße hin einzuhalten ist, zu.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

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

Anlagen:

Lageplan+Abstandsflächenplan jeweils vom 13.10. bzw. 30.11.2023
Bauzeichnungen jeweils vom 08.10. bzw. 07.11.+23.11.2023
Schreiben Bauherren vom 10.10.2023