

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: SV/640/2024
öffentlich

Bereich:	Hauptamt	Datum:	16.09.2024
Bearbeiter:	Vanessa Weißer		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technischer- und Sanierungsausschuss	07.10.2024	öffentlich

Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Flst. Nr. 1416, Böisinger Str. 32 in Haiterbach-Beihingen Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

Schilderung des Sachverhaltes:

Beim Bauherren handelt es sich um Evghenii Golban.

Das Baugrundstück befindet sich innerhalb des Baulinienplanes „Böisinger-Oberschwandorfer Straße“, rechtskräftig seit 25.09.1936.

Das Bauvorhaben wird nach § 34 BauGB, unbepannter Innenbereich, beurteilt. Laut dem Flächennutzungsplan - 1. Änderung – Verwaltungsgemeinschaft Nagold - Kreis Calw, rechtskräftig seit 08.01.2005, 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.

Da es sich hier um einen Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren handelt prüft die Baurechtsbehörde lediglich die gesetzlich festgesetzten Vorschriften. Ansonsten bestätigt der Entwurfsverfasser, dass alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechend eingehalten wurden. Einen gesonderten Antrag auf Abweichung/Ausnahme/Befreiung liegt dem Baugesuch nicht bei.

Somit ist die seit 28.06.2023 rechtskräftige Satzung der Stadt Haiterbach zur Festlegung der Stellplätze: Stellplatzsatzung Haiterbach kein Bestandteil der Prüfung. Da kein gesonderter Antrag vorliegt ist davon auszugehen, dass die Stellplatzsatzung entsprechend berücksichtigt wurde.

Geplant sind elf Wohnungen und insgesamt 19 Stellplätze (11 davon in der geplanten Tiefgarage) sowie 16 Fahrradstellplätze.

Laut Mitteilung der Stadt Nagold vom 21.08.2024 ist die Angrenzeranhörung/Nachbarbeteiligung nicht erforderlich.

Der Ortschaftsrat Beihingen wird das Bauvorhaben im Umlaufverfahren behandeln. Das entsprechende Ergebnis hiervon wird dem Gremium dann am Abend dieser Sitzung bekannt

gegeben.

Bewertung der Verwaltung:

Die Erschließung ist gesichert.

Auf dem Lageplan ist ersichtlich, dass das geplante Mehrfamilienhaus von der Baulinie ins Baugrundstück hinein abgerückt werden soll. Dies ist hauptsächlich aufgrund der geplanten Stellplätze der Fall. Wenn man sich die Umgebungsbebauung anschaut, wurde im Geltungsbereich des Baulinienplanes bereits des Öfteren von der Baulinie abgewichen. Nach Ansicht der Verwaltung stellt dies kein Problem dar.

Das bisherige Gebäude auf dem Baugrundstück wurde zwischenzeitlich abgerissen. Dieses hatte eine Traufhöhe mit der Gaube von ca. 8,50m und eine Firsthöhe von ca. 11,60m.

Das Mehrfamilienhaus ist nun mit einer Traufhöhe der Gaube von 11,20m und einer Firsthöhe von 15,84m geplant.

Zum Vergleich hat die Verwaltung die Gebäudehöhen der Umgebungsbebauung herausgesucht und wie folgt zusammengestellt (ca. Angaben):

- Böisinger Str. 24: Traufhöhe von 7,50m, Firsthöhe von 9,80m;
- Böisinger Str. 28: Traufhöhe mit der Gaube von 9,80m, Firsthöhe von 12m;
- Böisinger Str. 29: Traufhöhe von 7,10m, Firsthöhe von 12,80m;
- Böisinger Str. 30: Traufhöhe mit der Gaube von 9m, Firsthöhe von 12,20m;
- Böisinger Str. 31: Traufhöhe von 6,50m, Firsthöhe von 10,80m;
- Böisinger Str. 33: Traufhöhe von 8,10m, Firsthöhe von 12,60m;
- Böisinger Str. 35: Traufhöhe von 8,50m, Firsthöhe von 11,10m;
- Böisinger Str. 36: Traufhöhe von 6,80m, Firsthöhe von 9,30m und
- Böisinger Str. 37: Traufhöhe mit der Gaube von 11m, Firsthöhe von 15m.

Die Verwaltung befürwortet es grundsätzlich, wenn Wohnraum geschaffen wird.

Des Weiteren ist die Verwaltung der Ansicht, dass dem Bauvorhaben zugestimmt werden kann.

Beschlussvorschlag:

Der Technische- und Sanierungsausschuss stimmt der Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück Flst. Nr. 1416, Böisinger Str. 32 in Haiterbach-Beihingen, vorbehaltlich der Zustimmung durch den Ortschaftsrat Beihingen, zu.

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

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

Anlagen:

Lageplan und Abstandsflächenplan jeweils vom 08.08.2024

Bauzeichnungen jeweils vom 08.04.2024 und 08.08.2024

Zusammenstellung Flächen Kubatur vom 23.08.2024 (nichtöffentliche Anlage für Gremium)