

Stadt Schwaigern

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen AZ.: 632.61	TOP 1.3	Datum 23.05.2022	Nummer der Vorlage HA 44/2022
--	----------------	---------------------	----------------------------------

Beratungsfolge	Sitzungstermine	Status	Zuständigkeit
Hauptausschuss	am 11.07.2022	öffentlich	Entscheidung
Hauptausschuss	am 05.12.2011	öffentlich	Entscheidung
Hauptausschuss	am 10.10.2011	öffentlich	Entscheidung

Betreff:
Errichtung Garage - Änderung Standort -, Karl-Carstens-Straße 10, Flst. Nr. 16157 auf der Gemarkung Schwaigern

Baugenehmigung ☐ Kennznisgabe ☐ Bauvoranfrage ☐

Antrag auf Abweichung / Ausnahme / Befreiung ☒

Innenbereich Bebauungsplan: Mühlpfad I vom 24.10.2008

Innenbereich Baulinienplan:

Innenbereich § 34 BauGB ☐ Außenbereich § 35 BauGB ☐

Stellplätze 2,0 / 1,5 x	„SOLL“	„IST“
Anzahl der Wohneinheiten	zul.	/ gepl.
Höhe über NN geprüft	zul.	/ gepl.
Dachform/Dachneigung/Dachfarbe Wohngebäude	zul.	/ gepl.
Dachform/Dachneigung/Dachfarbe Garage/Carport	zul. bis 25°/begrünt	/ gepl. FD
Fassadengestaltung	zul.	/ gepl.
Zufahrt gesichert	ja ☐	nein ☐
Denkmalschutz	ja ☐	nein ☐
Sanierungsgebiet	ja ☐	nein ☐

Beschlussvorschlag:

Das städtische Einvernehmen zur Errichtung einer Garage – Änderung Standort, Karl-Carstens-Straße 10, Flst. Nr. 16157 auf der Gemarkung Schwaigern wird nach §§ 36, 31 BauGB nicht erteilt.

Beratungsergebnis

Gremium					Sitzung am	TOP
☐ Einstimmig	☐ Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	☐ Laut Beschlussvorschlag	☐ Abweichend. Beschluss (Rückseite)

Sachdarstellung:

Die Karl-Carstens-Straße 10, Flst. Nr. 16157 auf der Gemarkung Schwaigern ist mit einem Einfamilienhaus bebaut und liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Mühlpfad I vom 24.10.2008.

Im Oktober 2011 wurde der Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz gestellt. Der Standort der Garage war teilweise im Bereich des Lärmschutzwalles. Der Hauptausschuss beschloss unter bestimmten Auflagen das Einvernehmen zu erteilen. Das Landratsamt entschied jedoch, dass nur eine nördliche Baugrenzüberschreitung in Höhe von 3 m akzeptiert werden kann und die geplante Garage nicht im Bereich des Lärmschutzwalls errichtet werden darf.

Der Bauherr nahm daraufhin im Dezember 2011 eine Umplanung vor. Die geänderte Planung beinhaltete zum einen, dass die bisherige Garage, die sich nach wie vor außerhalb des Baufensters befand, vom Lärmschutzwall abgerückt wird. Zum anderen sollte am Standort des Stellplatzes eine weitere Garage errichtet werden. Die Planung wurde seitens des Landratsamtes genehmigt.

Die am Lärmschutzwall gelegene Garage wurde nicht errichtet. Die Baugenehmigung erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach der Erteilung der Genehmigung mit der Bauausführung begonnen wird. Der Bauherr beantragte daher im Juli 2020 eine erneute Befreiung für die Errichtung der Garage außerhalb des Baufensters am bereits genehmigten Standort. Die Genehmigung hierfür erfolgte im August 2020.

Im April 2022 wurde bei einer Baukontrolle festgestellt, dass die Garage nicht entsprechend den eingereichten und genehmigten Planunterlagen ausgeführt wurde. Mit dem neu gestellten Antrag auf Befreiung befindet sich die Garage wieder teilweise im Bereich des Lärmschutzwalls, was bereits vom Landratsamt abgelehnt wurde. Entgegen der Genehmigung wurde jetzt die Garage größer ausgeführt, wie seinerzeit vom Landratsamt abgelehnt. Eine derartige Vorgehensweise kann von der Stadt Schwaigern nicht toleriert werden. Die Überschreitung der nördlichen Baugrenze beträgt insgesamt ca. 6 m. Zur Grundstücksgrenze im Norden sind es ca. 1,5 m.

Das Gremium wird gebeten, dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.

Schwaigern, 24.05.2022

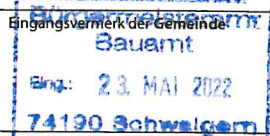
gez.
Sabine Rotermund
Bürgermeisterin

gez.
Silke Schilling
Stadtbauamt

gez.
Claus Rehder
Bauamtsleiter

Anlage 1: Antrag auf Befreiung mit Begründung Bauherr
Anlage 2: Lageplan
Anlage 3: Nordansicht
Anlage 4: Ostansicht
Anlage 5: Südansicht
Anlage 6: Westansicht

22.02.2022

Über die Gemeinde Schwaigern	
an die untere Baurechtsbehörde	
Eingangsvermerk der Baurechtsbehörde	
Aktenzeichen	
Zutreffendes bitte ankreuzen ☒ oder ausfüllen	

Antrag auf

☐ Abweichung

☐ Ausnahme

☒ Befreiung

1. Bauherr

Name, Vorname bzw. Firma¹, Anschrift, Telefon², Fax², E-Mail²

2. Baugrundstück

Gemeinde, Gemarkung, Flur, Flurstück, Straße, Haus-Nr.

Schwaigern, Flurstück Nr. 16157, Karl-Carstens-Str. 10

3. Bauvorhaben

☐ Errichtung ☒ Änderung ☐ Nutzungsänderung ☐ _____

Genaue Bezeichnung des Vorhabens

Errichtung Garage

Hiermit beantrage ich von folgenden baurechtlichen Vorschriften: Ausnahmen, Abweichungen, Befreiungen

Befreiungsantrag Garage

Begründung:

Die Garage wurde leider weiter nach hinten gesetzt, aufgrund der bereits bestehenden Betonbodenplatte und bestehendem Lichtschacht. Das WC wäre sonst kompl. dunkel ohne Tageslicht. Dadurch ist diese Nische zwischen Wohnhaus und Garage entstanden. In dieser Nische können wir die verschiedenen Abfalleimer abstellen. Ein weiterer Grund ist, dass die Anschlussleitungen für Strom und Wasser ziemlich weit hinten von

Unterschrift

Ort, Datum

Bauherr

Planverfasser/in

Schwaigern, 22.05.2022

¹ bitte Ansprechpartner/in anführen

² Angabe freiwillig

Anlage zur Befreiung

Begründung:

Die Garage wurde leider weiter nach hinten gesetzt, aufgrund der bereits bestehenden Betonbodenplatte und bestehendem Lichtschacht. Das WC wäre sonst kompl. dunkel ohne Tageslicht. Dadurch ist diese Nische zwischen Wohnhaus und Garage entstanden. In dieser Nische können wir die verschiedenen Abfalleimer abstellen. Ein weiterer Grund ist, dass die Anschlussleitungen für Strom und Wasser ziemlich weit hinten von unten aus der Bodenplatte kommen. Die Garage liegt ca. in der Flucht zu Balkone, Haus Erker und Scheune der Nebengrundstücke und bietet dem Nachbar ein Windschutz für den Garten. Es besteht keine Beeinträchtigung für die angrenzenden Grundstücke. Der Abstand zur nördlichen Grenze ist 2,5 m.

Die Garage ist nach hinten in der Breite schmaler.

Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg

Landratsamt Heilbronn

Vermessungsbehörde

Lerchenstraße 40
74072 Heilbronn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

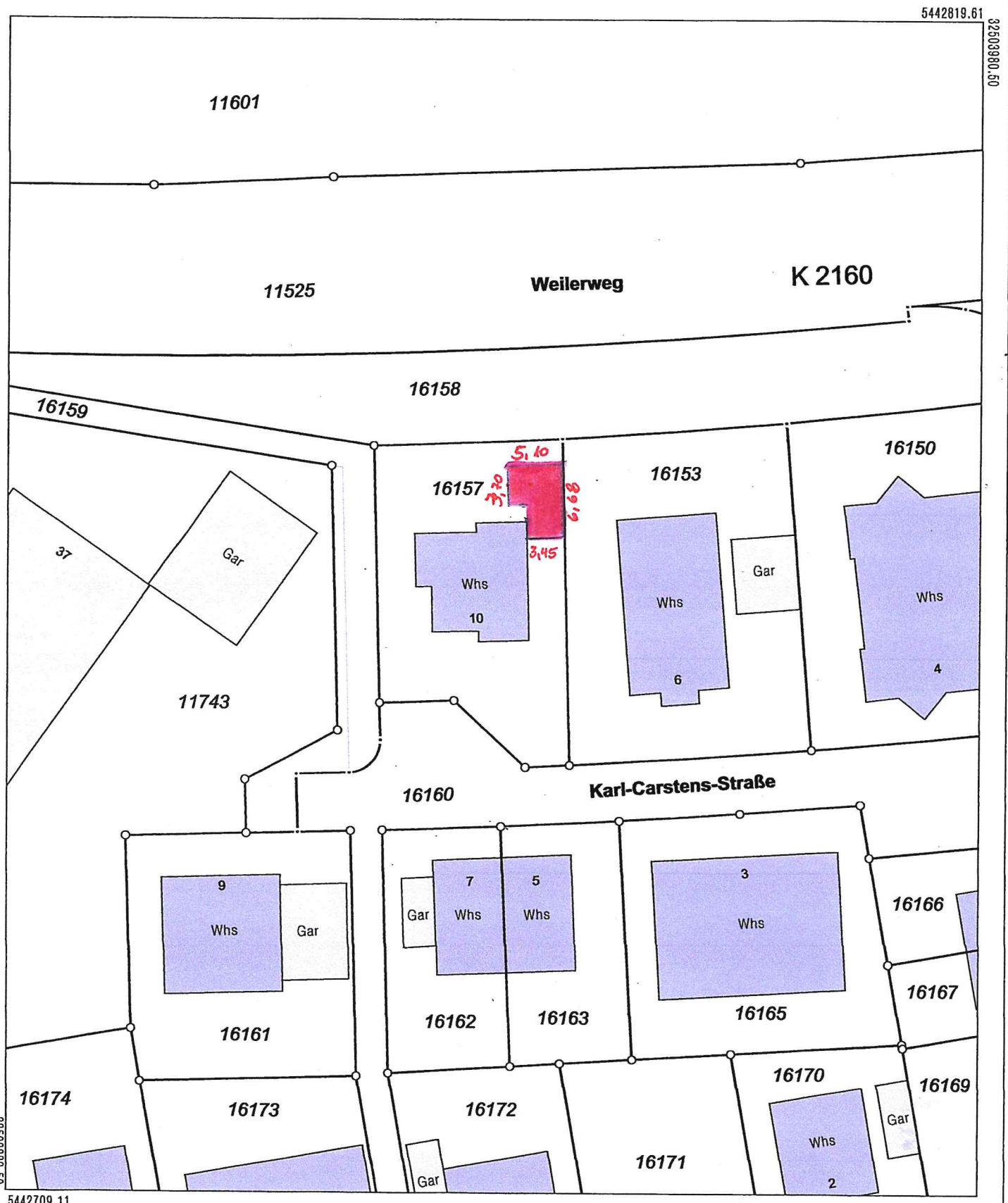
Liegenschaftskarte 1 : 500

Erstellt am 27.04.2022



Flurstück: 16157
Flur: 16157
Gemarkung: Schwaigern

Gemeinde: Schwaigern
Kreis: Heilbronn
Regierungsbezirk: Stuttgart

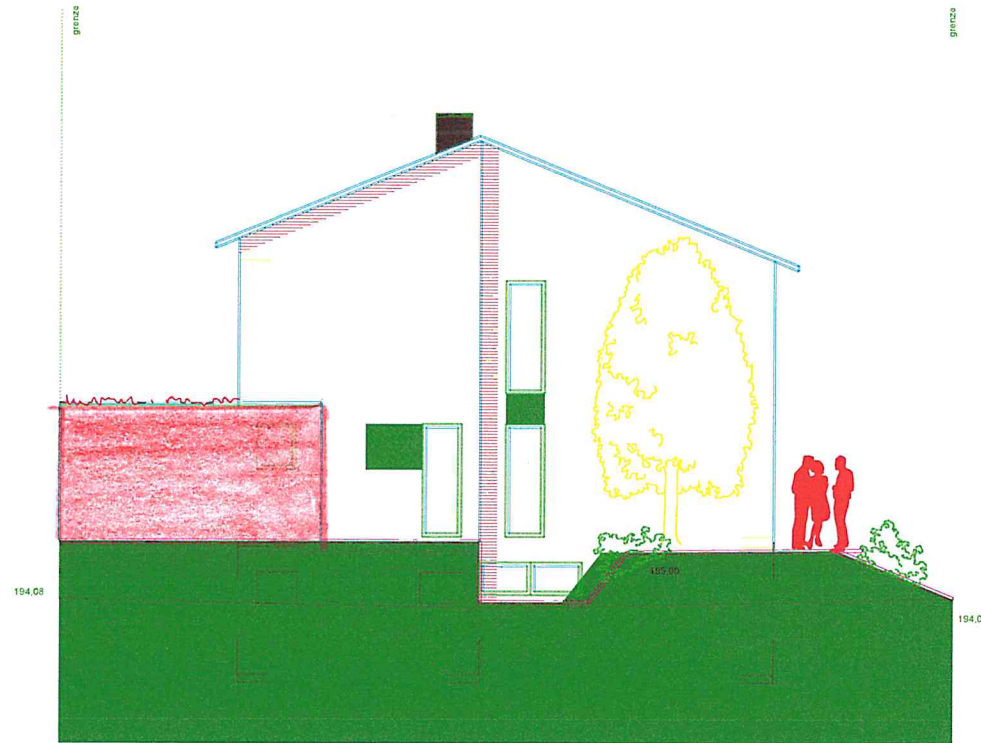


5442709.11

Maßstab 1:500 0 5 10 15 Meter

Die Basisinformationen und Basisdaten des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verwendungsvorbehalt nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469, 509), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. November 2010 (GBl. S. 989). Sie dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt worden sind. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde eingewilligt hat.

Schwaigern, 22/5/2022



vorh. gelände am hausgrund

vorh. gelände an der grenze

geplantes gelände am hausgrund

Schwaiern, 22/5/2022

deckblatt

geändert am 08.11.2011
A. Mörlein

22/5/2022

bauvorhaben

neubau eines einfamilienhauses
mit garage
flurstück 16157
karl-carstens-straße
74193 schwaigern

bauherr

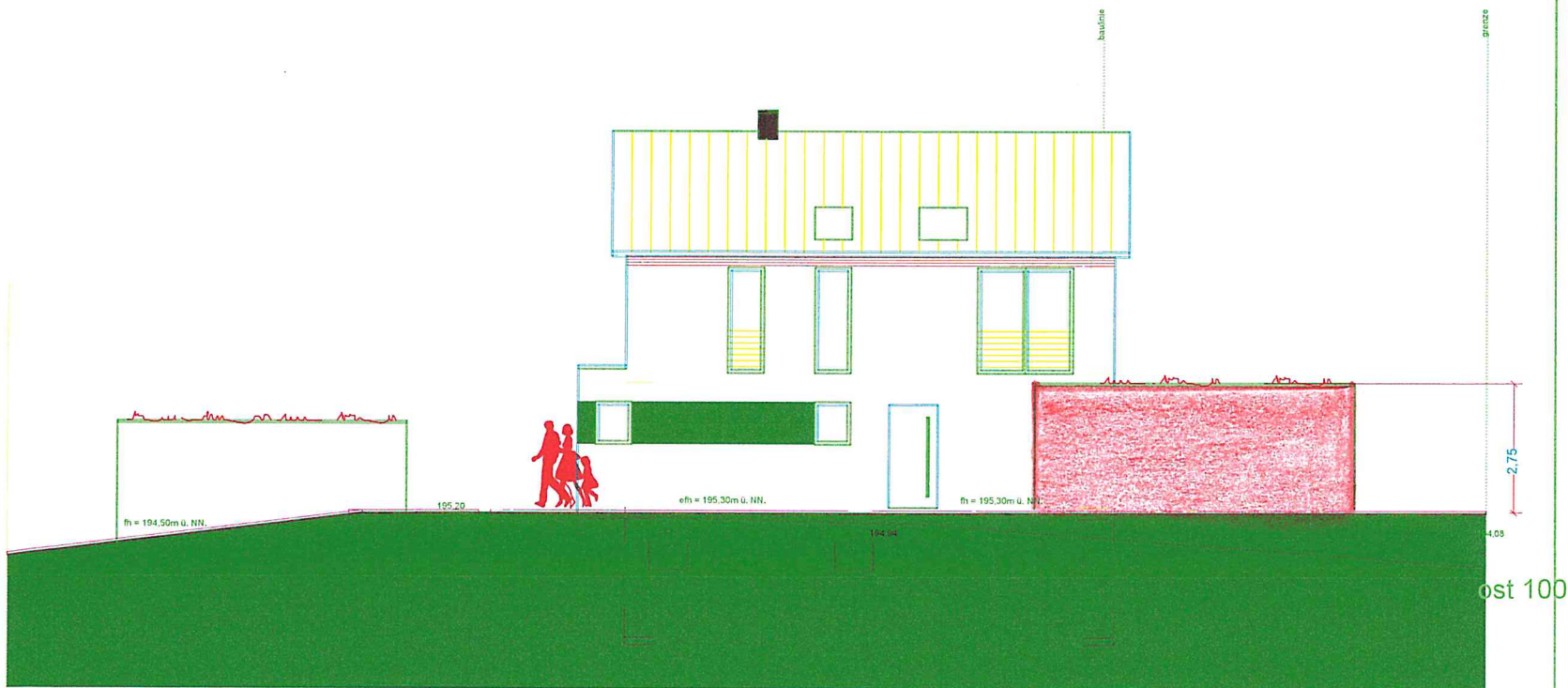
architekt

andreas mörlein
dieselstraße 31
74211 leingarten

leingarten, 16.09.2011

nordansicht

m 1:100



vorh. gelände am hausgrund

vorh. gelände an der grenze

geplantes gelände am hausgrund

deckblatt

geändert am 08.12.2011
A. Mörlein

22/5/2022

bauvorhaben

neubau eines einfamilienhauses
mit garage
flurstück 16157
karl-carstens-straße
74193 schwaigern

bauherr



architekt

andreas mörlein
dieselstraße 31
74211 leingarten

leingarten, 16.09.2011

ostansicht

m 1:100

Schwaiger, 22/5/2022



- vorh. gelände am hausgrund
- vorh. gelände an der grenze
- geplantes gelände am hausgrund

Schwaigen, 22/5/2022
 Massimo Calcagno T. Calcagno

deckblatt

geändert am 08.12.2011
 A. Mörlein

22/5/2022

bauvorhaben

neubau eines einfamilienhauses
 mit garage
 flurstück 16157
 karl-carstens-straße
 74193 schwaigern

bauherr

massimo & tanja calcagno
 heilbronner str. 41
 74252 massenbachhausen

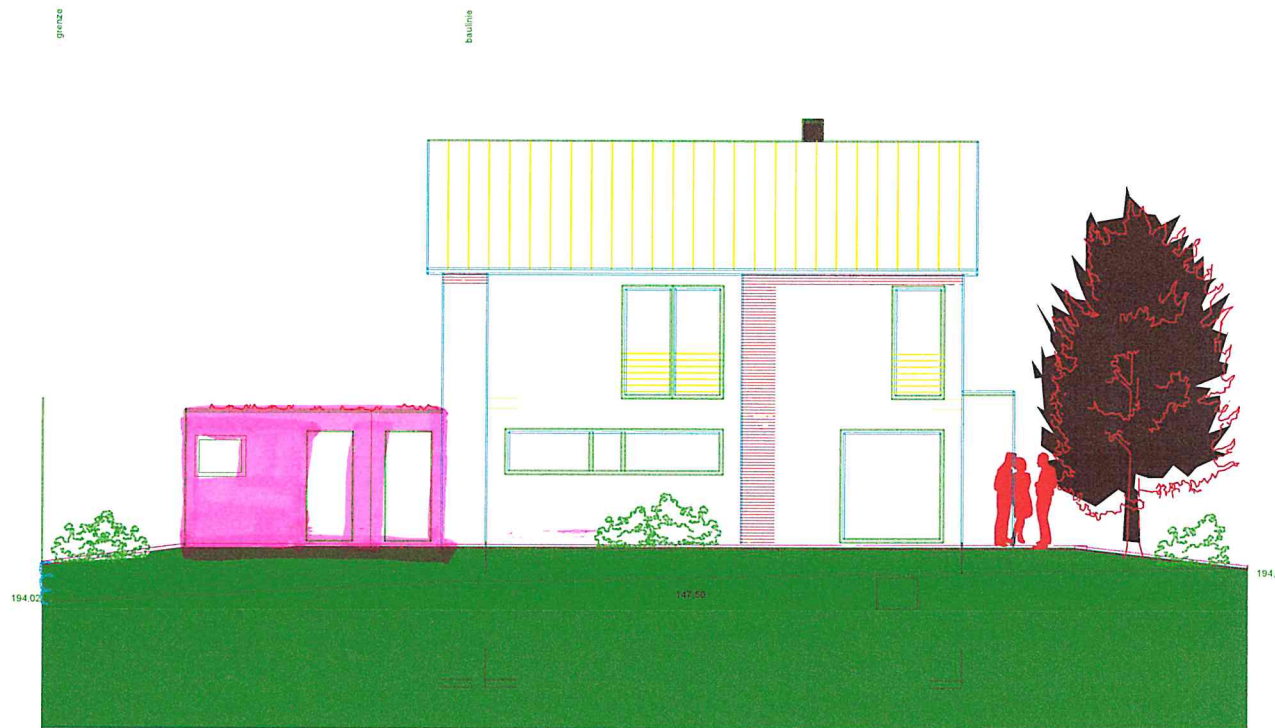
architekt

andreas mörlein
 dieselstraße 31
 74211 leingarten

leingarten, 16.09.2011

südansicht

m 1:100



vorh. gelände am hausgrund
 vorh. gelände an der grenze
 geplantes gelände am hausgrund

Schwaigern, 22/5/2022

deckblatt

geändert am 08.11.2011
 A. Mörlein

22/5/2022

bauvorhaben

neubau eines einfamilienhauses
 mit garage
 flurstück 16157
 karl-carstens-straße
 74193 schwaigern

bauherr

architekt

andreas mörlein
 dieselstraße 31
 74211 leingarten

leingarten, 16.09.2011

westansicht

m 1:100