

Stadt Schwaigern

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen AZ.: 632.62	TOP 1.4	Datum 11.04.2022	Nummer der Vorlage HA 45/2022
--	----------------	---------------------	----------------------------------

Beratungsfolge	Sitzungstermine	Status	Zuständigkeit
Hauptausschuss	am 11.07.2022	öffentlich	Entscheidung

Betreff:
Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohneinheiten, einer Tiefgarage und 8 Außen-PKW-Stellplätzen, Erlenstraße, Flst. Nr. 642/1 auf der Gemarkung Massenbach

Baugenehmigung ☒ Kennntnisgabe ☐ Bauvoranfrage ☐

Antrag auf Abweichung / Ausnahme / Befreiung ☐

Innenbereich Bebauungsplan: Holderbusch vom 01.04.1982

Innenbereich Baulinienplan:

Innenbereich § 34 BauGB ☐ Außenbereich § 35 BauGB ☐

Stellplätze 2,0 / 1,5 x 6 „SOLL“ 12 „IST“ 14

Anzahl der Wohneinheiten zul. k.A. / gepl. 6

Höhe über NN geprüft zul. 5,0 m / 6,5 m / gepl. 3,79m/4,72 m

Dachform/Dachneigung/Dachfarbe Wohngebäude zul. SD DN 38-45° / gepl. SD DN 38°

Dachform/Dachneigung/Dachfarbe Garage/Carport zul. / gepl.

Fassadengestaltung zul. / gepl.

Zufahrt gesichert ja ☒ nein ☐

Denkmalschutz ja ☐ nein ☒

Sanierungsgebiet ja ☐ nein ☒

Beschlussvorschlag:

Das städtische Einvernehmen zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohneinheiten, einer Tiefgarage und 8 Außen-PKW-Stellplätzen, Erlenstraße, Flst. Nr. 642/1 auf der Gemarkung Massenbach wird nach §§ 36, 31 BauGB erteilt.

Beratungsergebnis

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

Sachdarstellung:

Die Flst. Nr. 642/1 in der Erlenstraße auf der Gemarkung Massenbach liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans „Holderbusch“ vom 01.04.1982. Derzeit ist das Grundstück unbebaut. Es wird mit einem Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohneinheiten, einer Tiefgarage und 8 Außen-PKW-Stellplätzen überplant.

Das geplante Mehrfamilienhaus besteht im zweiten Untergeschoss aus einer Tiefgarage mit sechs Stellplätzen, Kellerräumen sowie Fahrradraum und Technikraum. Im darüber liegenden ersten Untergeschoss sowie Erdgeschoss und Dachgeschoss befinden sich jeweils zwei Wohneinheiten. Die Geschosse sind mit einem Aufzug aus der Tiefgarage erreichbar. Das Architekturbüro teilte auf Nachfrage mit, dass das erste Untergeschoss als ein anrechenbares Vollgeschoss und das Erdgeschoss als Vollgeschoss zählt. Das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss und somit besteht hier kein Verstoß gegen den gültigen Bebauungsplan. Das Baufenster wird entlang des Holderbuschweges durch die Balkone und auf der gegenüberliegenden Hausseite durch den Lichthof im Untergeschoss minimal überschritten. Auch der Hauseingang auf dieser Hausseite überschreitet mit 1,50 m das Baufenster.

Im Bebauungsplan ist festgelegt, dass die maximale Gebäudehöhe von der im Mittel gemessenen Geländeoberfläche bis zum Beginn des Dachraums max. 5 m und von der talseitig festgelegten Geländeoberfläche max 6,5 m betragen darf. Dies wird mit 3,79 m und talseitig 4,72 m eingehalten. Die Einhaltung der Traufhöhe wurde ebenfalls vom Architekturbüro bestätigt.

Durch zusätzliche vier Außen-PKW-Stellplätze vor der Tiefgarage und vier weiteren vor dem Eingangsbereich, die Zufahrt erfolgt hier über ein gemeinsames Flurstück der Erlenstraße, werden genügend Stellplätze für das Mehrfamilienhaus zur Verfügung gestellt.

Es handelt sich um eine Nachverdichtung sowie die Bebauung einer Baulücke und das Gremium wird gebeten, dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.

Schwaigern, 13.05.2022

gez.
Sabine Rotermund
Bürgermeisterin

gez.
Silke Schilling
Stadtbauamt

gez.
Claus Rehder
Bauamtsleiter

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Schnitt A-A
- Anlage 3: Ostansicht
- Anlage 4: Südansicht
- Anlage 5: Westansicht
- Anlage 6: Nordansicht
- Anlage 7: Straßenabwicklung
- Anlage 8: Fotomontage Westansicht
- Anlage 9: Fotomontage Ostansicht (Holderbuschweg)

Gemeinde: Schwaigern
 Gemarkung: Massenbach
 Landkreis: Heilbronn
 Flurst. Nr: 642/1
 Bauherr: Sandra u. Timo Reinhardt

LAGEPLAN

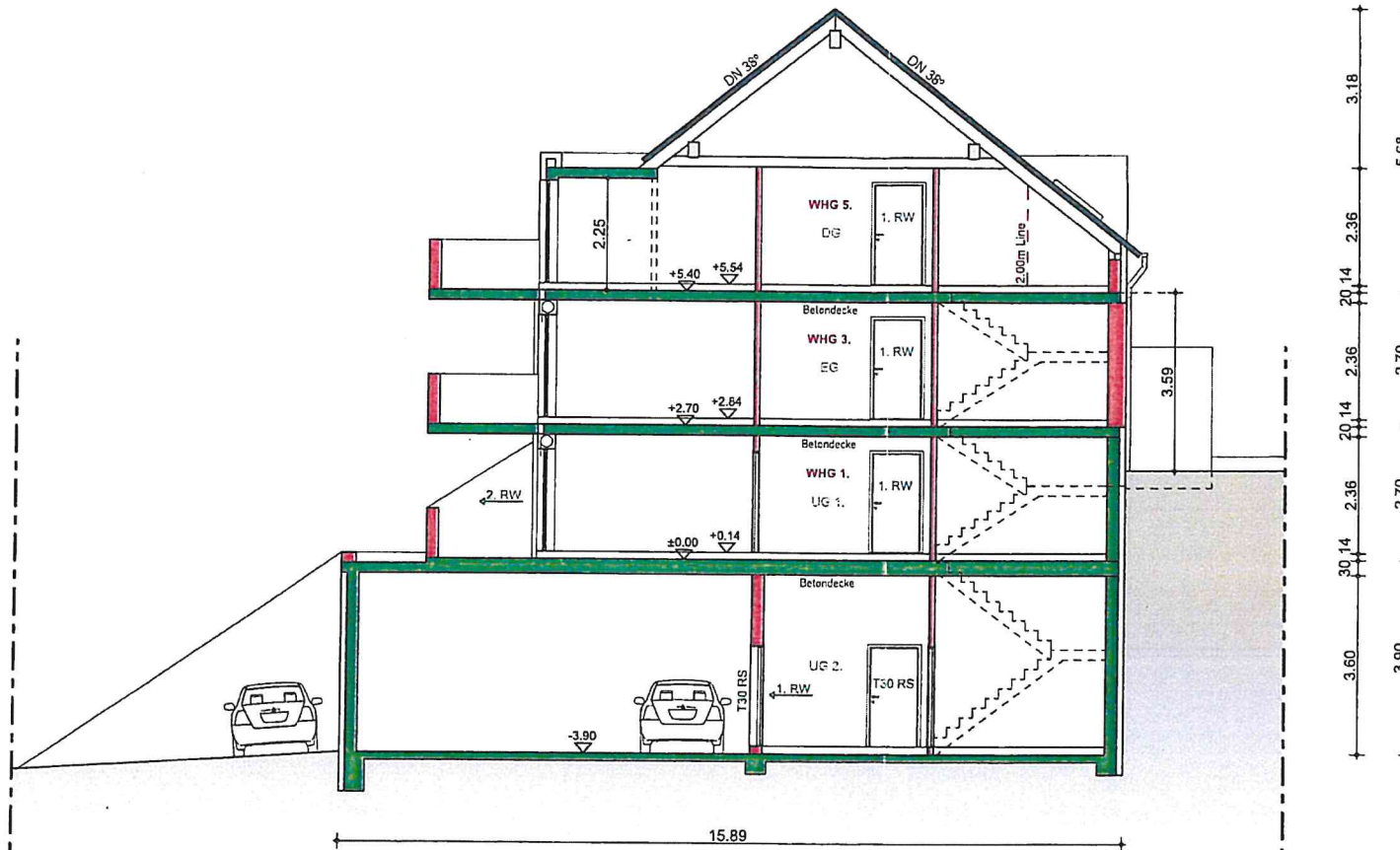
zeichnerischer Teil
 zum Bauantrag gem. § 4 LBOVVO

Die Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster vom 11.12.2021 mit Einzeichnungen gemäß § 2 Abs. 6 u. 7 BauVVO. Abweichungen gegenüber dem Grundbuch sind möglich.

Maßstab: 1:500

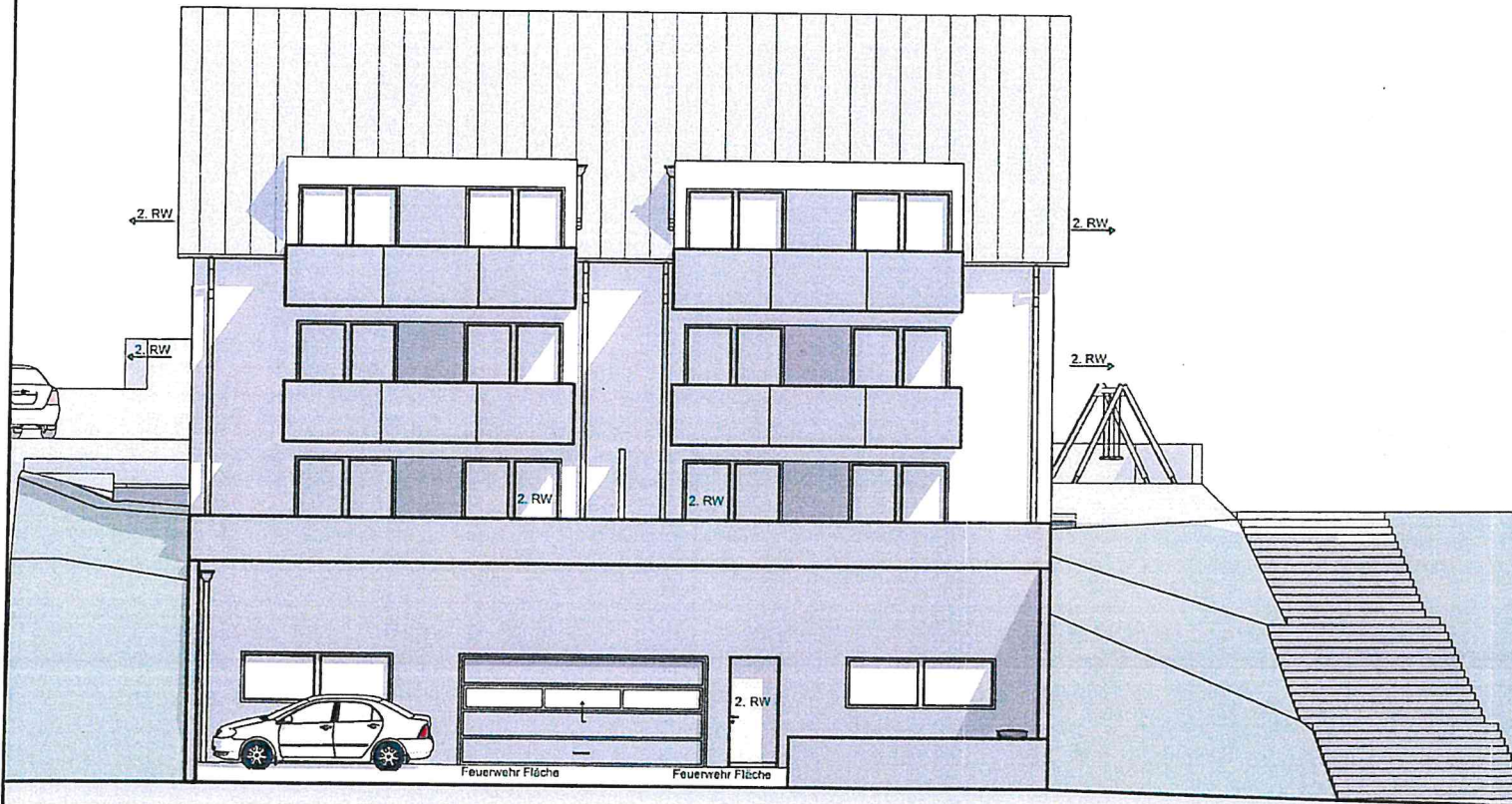


Schnitt A-A



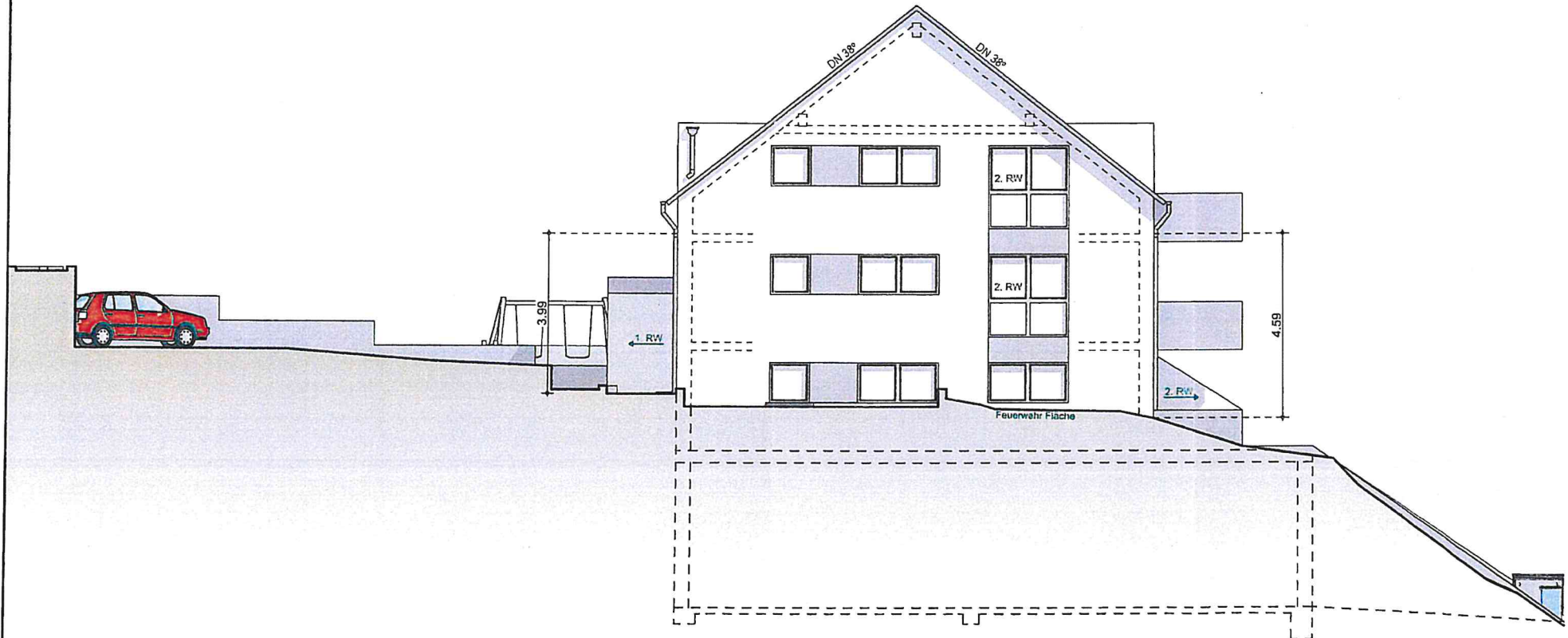
BAU-VORHABEN	Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 WE, Einer TG mit 6 PKW Stellplätzen und 8 außen PKW Stellplätzen in Massenbach, ~~Erlangerstr.~~ Flurstück Nr.: 642/1		
BAUHERR	Untergruppe		
PLANUNG	 Falk Ceric Architekt Dipl.-Ing. Wunnensteinstr. 3 74199 Untergruppenbach Tel.: 07131 8876989 Fax: 07131 8984236 Mobil: 0172 5949429 E-Mail: info@ceric-haus.de www.ceric-haus.de Unterschrift: 		
PLANINHALT	Schnitt A-A		
	Plan. Nr. : 6	Maßstab 1:100	Datum 27.02.2022
GEÄNDERT			
URHEBER-RECHT	Das Urheberrecht dieser Zeichnung verbleibt beim Architekturbüro Ceric, diese darf ohne unsere Genehmigung weder vervielfältigt, noch an dritte Personen zugänglich gemacht werden. Alle gesetzlichen Urheberrechte sind uns vorbehalten.		

Ostansicht



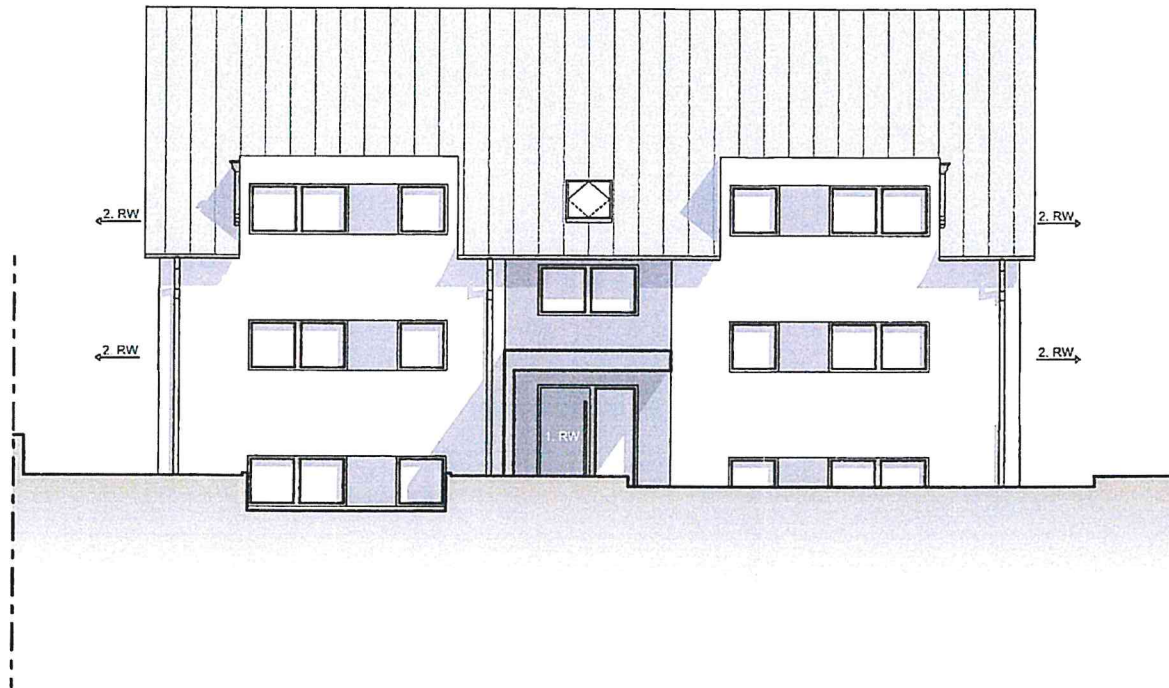
BAU- VORHABEN	Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 WE, Einer TG mit 6 PKW Stellplätzen und 8 außen PKW Stellplätzen in Massenbach ~~Erlenstraße~~ Flurstück Nr. : 642/1		
BAUHERR			
PLANUNG	 G4 architektur Falk Ceric Architekt Dipl.-Ing. Wunnensteinstr. 3 74159 Untergroupenbach Tel.: 07131 8876889 Fax: 07131 8894236 Mobil: 0172 5949429 E-Mail: info@ceric-haus.de www.ceric-haus.de Unterschrift: 		
PLANINHALT	Ostansicht	Plan, Nr. : 7	Maßstab 1:100 Datum 27.02.2022
GEÄNDERT			
URHEBER- RECHT	Das Urheberrecht dieser Zeichnung verbleibt beim Architekturbüro Ceric, diese darf ohne unsere Genehmigung weder vervielfältigt, noch an dritte Personen zugänglich gemacht werden. Alle gesetzlichen Urheberrechte sind uns vorbehalten.		

Südansicht



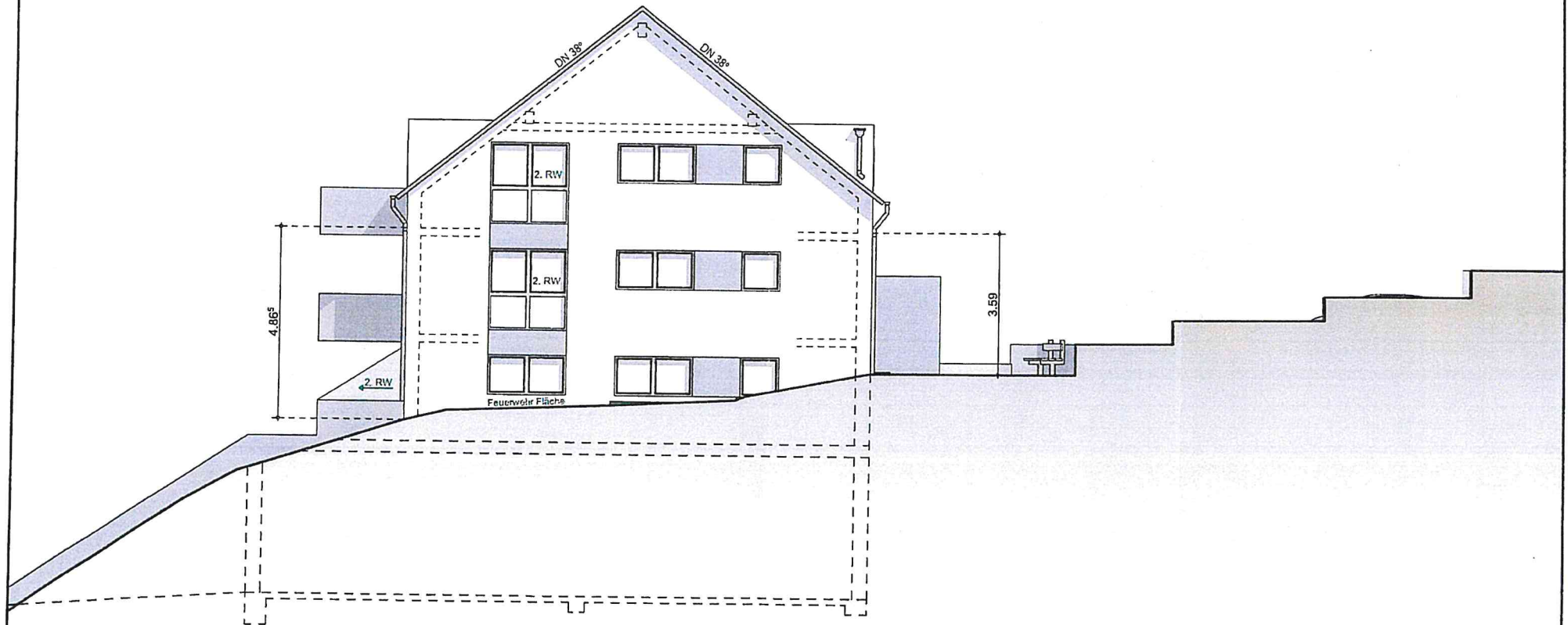
BAUVORHABEN	BAUHERR	PLANUNG	GEÄNDERT	PLANINHALT
Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 WE, Einer TG mit 6 PKW Stellplätzen und 8 außen PKW Stellplätzen in Massenbach Flurstück Nr.: 642/1		 Falk Ceric Architekt Dipl.-Ing. Wunnensteinstr. 3 74199 Untergruppenbach Tel.: 07131 8876989 Fax: 07131 8984236 Mobil: 0172 5949429 E-Mail: info@ceric-haus.de www.ceric-haus.de		Südansicht Plan. Nr.: 8 Maßstab: 1:100 Datum: 27.02.2022
Unterschrift:		Unterschrift:		

Westansicht

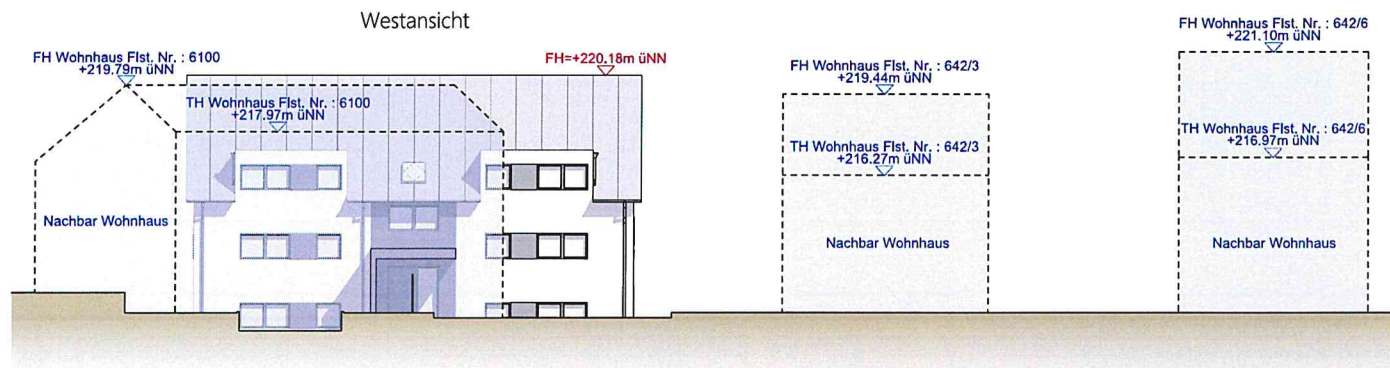


BAU- VORHABEN	Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 WE, Einer TG mit 6 PKW Stellplätzen und 8 außen PKW Stellplätzen in Massenterr ~~Erdstraße~~ Flurstück Nr. : 642/1					
BAUHERR	Unterschrift					
PLANUNG	 G4 ceric architektur gmbh Falk Ceric Architekt Dipl.-Ing. Wunnensteinstr. 3 74199 Untergruppenbach Tel.: 07131 6876989 Fax: 07131 8984236 Mobil: 0172 5949429 E-Mail: info@ceric-haus.de www.ceric-haus.de Unterschrift: 					
PLANINHALT	Westansicht <table><tr><td>Plan. Nr. : 9</td><td>Maßstab 1:100</td><td>Datum 27.02.2022</td></tr></table>			Plan. Nr. : 9	Maßstab 1:100	Datum 27.02.2022
Plan. Nr. : 9	Maßstab 1:100	Datum 27.02.2022				
GEÄNDERT						
URHEBER- RECHT	Das Urheberrecht dieser Zeichnung verbleibt beim Architekturbüro Ceric, diese darf ohne unsere Genehmigung weder vervielfältigt, noch an dritte Personen zugänglich gemacht werden. Alle gesetzlichen Urheberrechte sind uns vorbehalten.					

Nordansicht



BAUVORHABEN	BAUHERR	PLANUNG	GEÄNDERT	PLANINHALT
Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 WE. Einer TG mit 6 PKW Stellplätzen und 8 außen PKW Stellplätzen in Massenbauweise. Flurstück Nr. : 642/1	Unterschrift:	G4 Falk Ceric Architekt Dipl.-Ing. Wunnensteinstr. 3 74199 Untergroupenbach Tel.: 07131 8876989 Fax: 07131 8984236 Mobil: 0172 5949429 E-Mail: info@ceric-haus.de www.ceric-haus.de Unterschrift:	GEÄNDERT	Nordansicht Plan. Nr.: 10 Maßstab: 1:100 Datum: 27.02.2022



BAU- VORHABEN	Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 WE, Einer TG mit 6 PKW Stellplätzen und 8 außen PKW Stellplätzen in Massenbach, Erlenstraße, Flurstück Nr. : 642/1					
BAUHERR	Unterschrift:					
PLANUNG	 G4 ceric architektur+büro Faik Ceric Architekt Dipl.-Ing. Wunnensteinstr. 3 74199 Untergruppenbach Tel.: 07131 8876989 Fax: 07131 8984236 Mobil: 0172 5949429 E-Mail: info@ceric-haus.de www.ceric-haus.de Unterschrift:					
PLANINHALT	Westansicht <table><tr><td>Plan. Nr. : 11</td><td>Maßstab 1:100</td><td>Datum 12.05.2022</td></tr></table>			Plan. Nr. : 11	Maßstab 1:100	Datum 12.05.2022
Plan. Nr. : 11	Maßstab 1:100	Datum 12.05.2022				
GEÄNDERT						
URHEBER- RECHT	Das Urheberrecht dieser Zeichnung verbleibt beim Architekturbüro Ceric, diese darf ohne unsere Genehmigung weder vervielfältigt, noch an dritte Personen zugänglich gemacht werden. Alle gesetzlichen Urheberrechte sind uns vorbehalten.					



