

Stadt Schwaigern

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen AZ.: 632.61	TOP 1.1	Datum 25.03.2025	Nummer der Vorlage HA 23/2025
-------------------------------------	---------	---------------------	----------------------------------

Beratungsfolge	Sitzungstermine	Status	Zuständigkeit
Hauptausschuss	am 05.05.2025	öffentlich	Entscheidung

Betreff: Neubau eines Wohnhauses mit 2 Stellplätzen, Müll- und Fahrradabstellplatz, La Teste Straße 10, Flst. Nr. 16186 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	1	„SOLL“	2	„IST“	2
Anzahl der Wohneinheiten		zul.	2	/ gepl.	1
Höhe über NN geprüft		zul.	TH 6,0 GB 10,5 /		
			gepl. TH 5,8 GB 10,1		
Dachform/Dachneigung/Dachfarbe Wohngebäude		zul.	SD 22-35°	/ gepl.	35°
Dachform/Dachneigung/Dachfarbe Garage/Carport		zul.		/ gepl.	
Fassadengestaltung		zul.		/ gepl.	
Zufahrt gesichert		ja	☒	nein	☐
Denkmalschutz		ja	☐	nein	☒
Sanierungsgebiet		ja	☐	nein	☒

Beschlussvorschlag:
Das städtische Einvernehmen Neubau eines Wohnhauses mit 2 Stellplätzen, Müll- und Fahrradabstellplatz, La-Teste-Straße 10, Flst. Nr. 16186 auf der Gemarkung Schwaigern wird nach §§ 36, 31 BauGB erteilt.

Beratungsergebnis

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

Sachdarstellung:

Das Baugrundstück La Teste Straße 10, Flst. Nr. 16186 liegt im Bereich des Bebauungsplans „Mühlpfad I“ vom 24.10.2008. Das Grundstück wurde 2015 bereits überplant, genehmigt und die Genehmigung dann bis 04/2022 verlängert. Im Jahr 2023 wurde das unbebaute Grundstück dann an die Stadt Schwaigern zurückgegeben und Ende 2024 wieder veräußert.

Das Baugrundstück weist eine Bebauung mit einer Doppelhaushälfte vor. Weiterhin ist im Bebauungsplan vorgeschrieben, dass aneinander gebaute Doppelhäuser hinsichtlich der Materialwahl einheitlich zu gestalten sind. Die schon bestehende Doppelhaushälfte hat eine Holzverkleidung. Aus den aktuell vorliegenden Unterlagen ist nicht erkennbar, ob dies so geplant ist. Bei der damaligen Genehmigung aus 2015 hat das Landratsamt eine Befreiung von den örtlichen Bauvorschriften (uneinheitliche Materialauswahl bei der Fassadengestaltung der Doppelhaushälfte) gemäß § 56 Abs. 5 LBO erteilt. Die Baugenehmigung inkl. Befreiung ist inzwischen jedoch erloschen. Aufgrund nichtbeabsichtigter Härte gem. § 56 Abs. 5 LBO kann vor dem Hintergrund, dass das Grundstück aufgrund der Forderung nach einer einheitlichen Gestaltung faktisch unbebaubar geworden ist, davon ausgegangen werden, dass erneut eine Befreiung von der festgesetzten Fassadengestaltung (hier keine einheitliche Materialauswahl bei der Fassadengestaltung) erteilt wird. Voraussetzung ist allerdings, dass die Doppelhaushälfte die Bebauungsplanfestsetzung „Dachgestaltung“ erfüllt und in Höhe, Dachform und Dachneigung auf die andere Doppelhaushälfte abgestimmt ist. Im Schnitt ist erkennbar, dass die Höhe, Dachform und Dachneigung abgestimmt sind. Die geplante Doppelhaushälfte ist versetzt in westlicher Richtung zur bestehenden Hälfte geplant. Der Begriff Doppelhaus ist auch dann noch erfüllt, wenn die Gebäude sich weitgehend überdecken. In den Planunterlagen für die neue Doppelhaushälfte ist auf der West- und Ostseite jeweils noch eine Dachgaube eingezeichnet.

Die geplante Terrasse auf der Westseite, der Müll- und Fahrradabstellplatz im Osten und der Treppenaufgang UG im Norden überschreiten das Baufenster des Bebauungsplans. Bei der bestehenden Doppelhaushälfte (La-Teste-Str. 12) ist eine Zulassung der Baugrenzüberschreitung mit Erker und darüber liegendem Balkon gem. § 23 Abs. 3 BauNVO erteilt worden.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.

Schwaigern, 24.04.2025

gez.

Sabine Rotermund
Bürgermeisterin

gez.

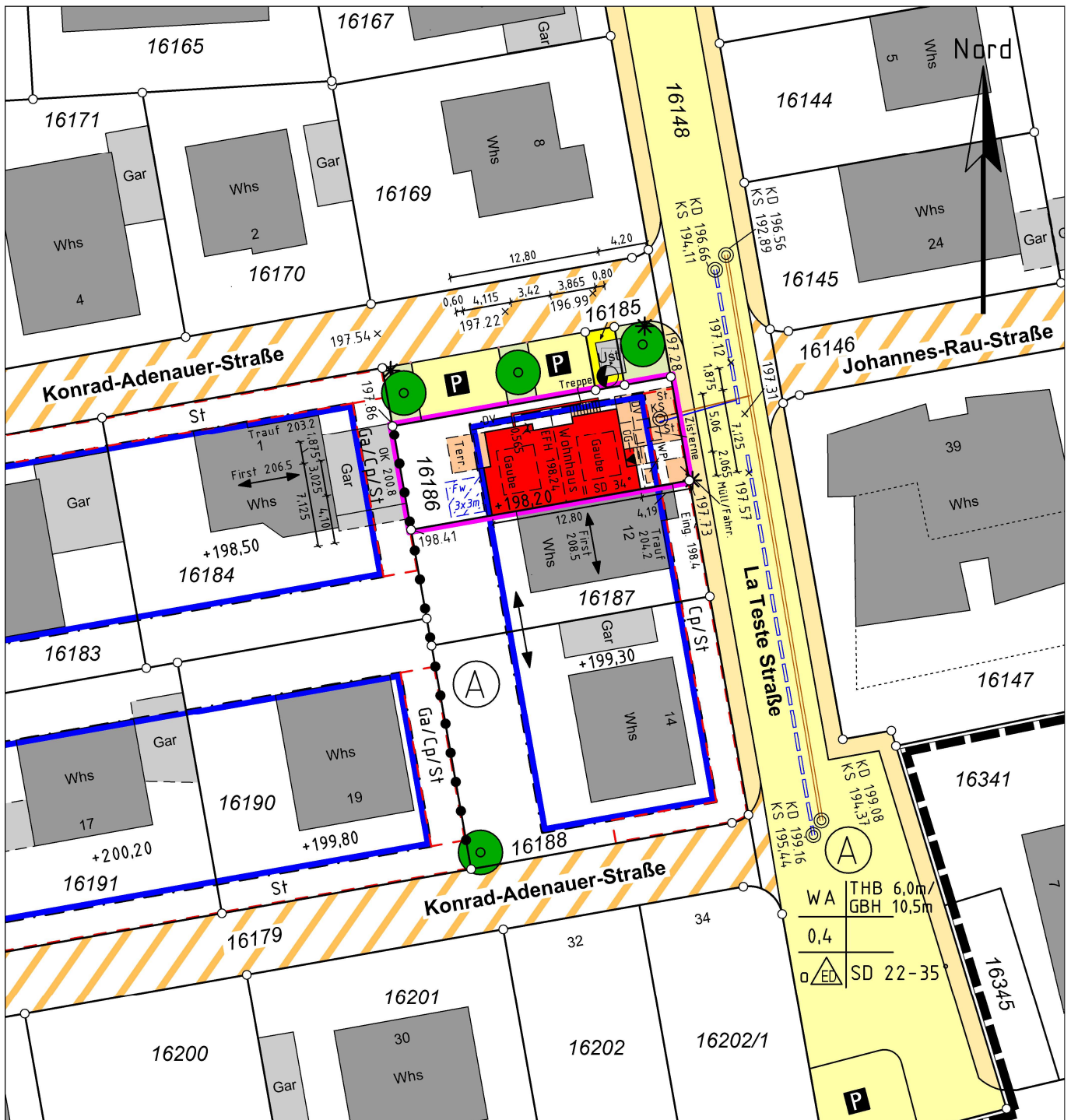
Christoph Hamberger
Bauamtsleiter

Anlage 1: Lageplan
Anlage 2: Schnitt A-A
Anlage 3: Ansicht West
Anlage 4: Ansicht Nord
Anlage 5: Ansicht Ost
Anlage 6: Ansicht Süd

Landkreis Heilbronn
Stadt Schwaigern
Gemarkung Schwaigern

Lageplan

zeichnerischer Teil
zum Bauantrag (§ 4 LBO VVO)



Datenquelle: LGL,
www.lgl-bw.de, dl-de/by-2-0

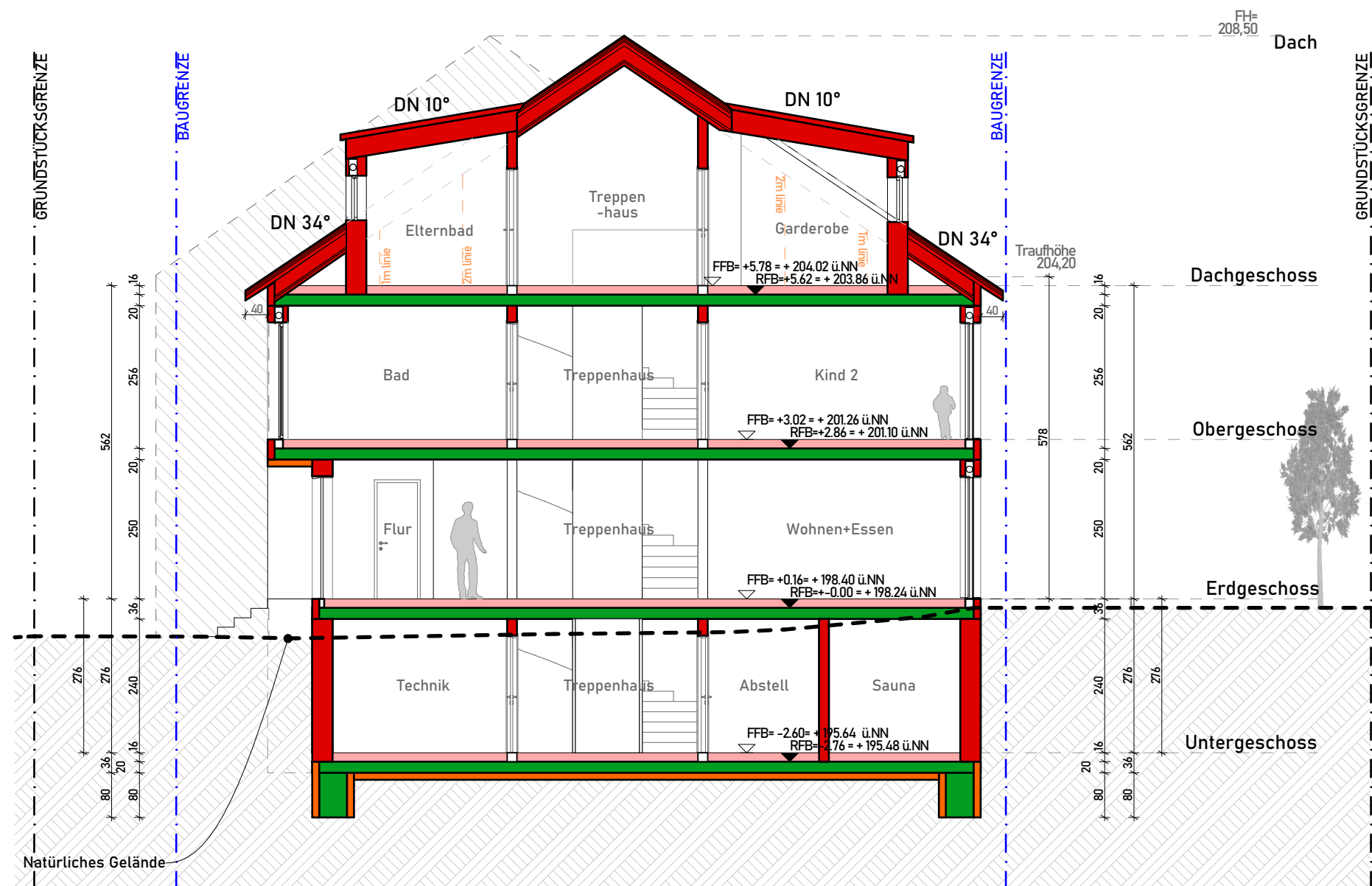
Maßstab 1:500

Heilbronn, den 14. März 2025
Der Sachverständige

Vermessungsbüro HOLDERRIETH

Gellertstraße 77
74074 Heilbronn
Tel. 07131/251719
Fax 07131/255563

Steinmetzstraße 7
74193 Schwaigern
Tel. 07138/2998
Fax 07138/944100



ANTRAG AUF
BAUGENEHMIGUNG

BAUORT:

La Teste Straße,
Flst. 16186
74193- Schweigern

GEBÄUDE/ PROJEKT:

Neubau eines Wohnhauses,
2 Stellplätze, Müll-
und Fahrradabstellplatz

BAUHERR:

PLANVERFASSTER:

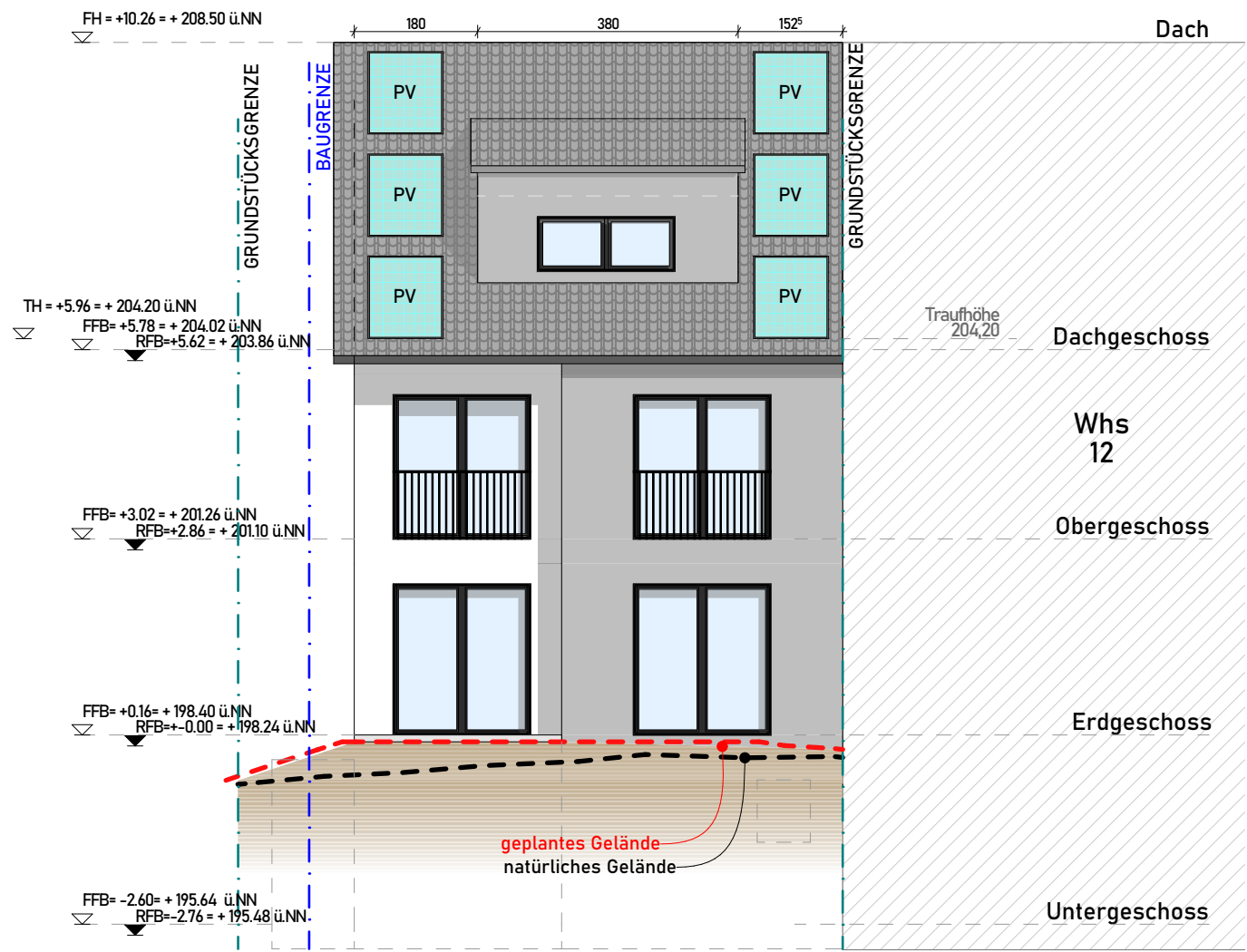
Ingenieurbuero KH
74072 Heilbronn
tel 0174 698 32 32
info@ingenieurbuero-kh.de

iKH
Architektur Planung

INHALT NR.:

SCHNITT A-A

Massstab: 1:100
11.03.2025



ANTRAG AUF
BAUGENEHMIGUNG

BAUORT:
La Teste Straße,
Flst. 16186
74193- Schweigern

GEBAUDE/ PROJEKT:
Neubau eines Wohnhauses,
2 Stellplätze, Müll-
und Fahrradabstellplatz

BAUHERR:

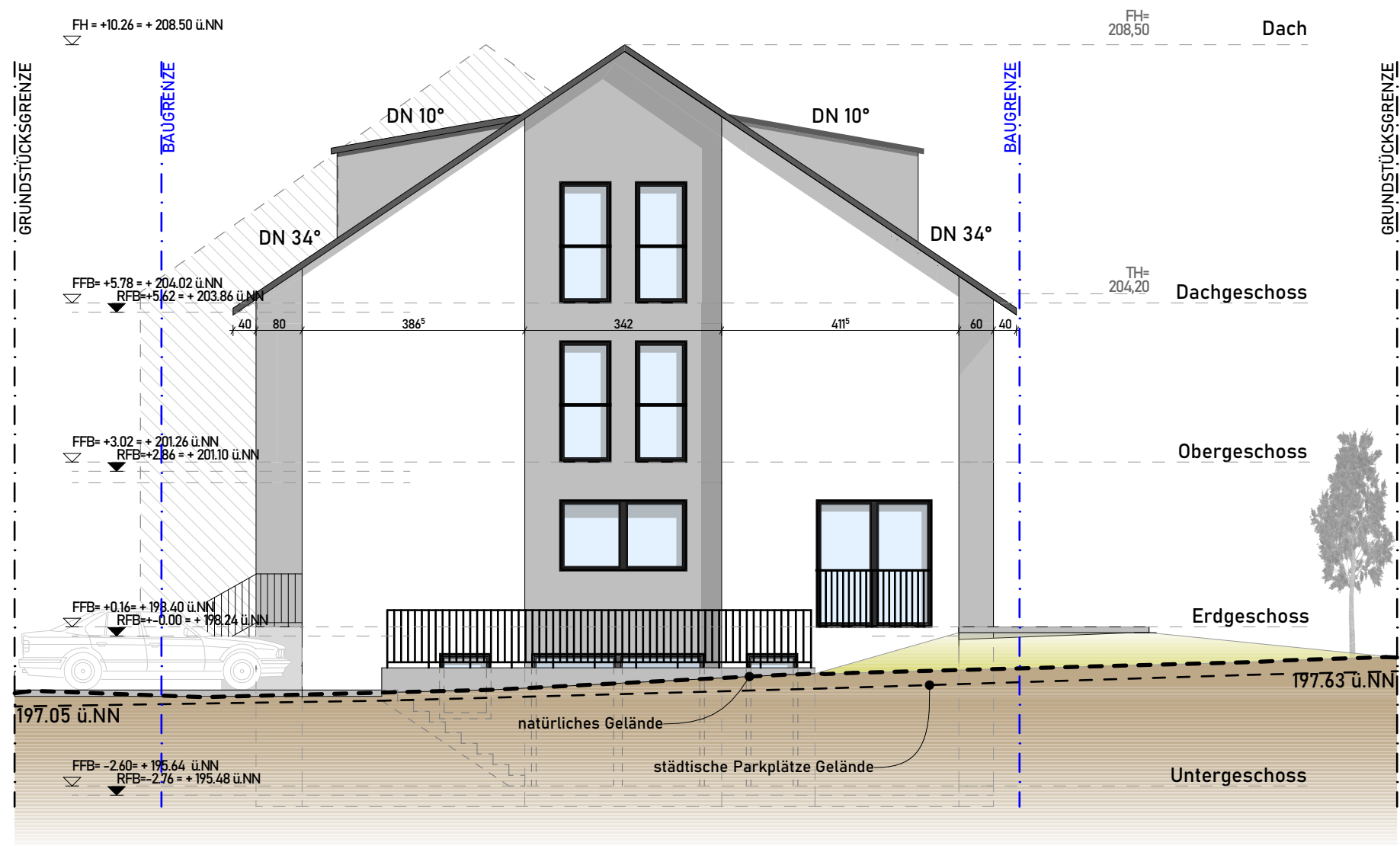

PLANVERFASSER:
Ingenieurbuero KH
74072 Heilbronn
tel 0174 698 32 32
info@ingenieurbuero-kh.de



INHALT NR.:

ANSICHT WEST

Massstab:1:100
11.03.2025



ANTRAG AUF
BAUGENEHMIGUNG

BAUORT:

La Teste Straße,
Flst. 16186
74193- Schweigern

GEBAUDE/ PROJEKT:

Neubau eines Wohnhauses,
2 Stellplätze, Müll-
und Fahrradabstellplatz

BAUHERR:

PLANVERFASSER:

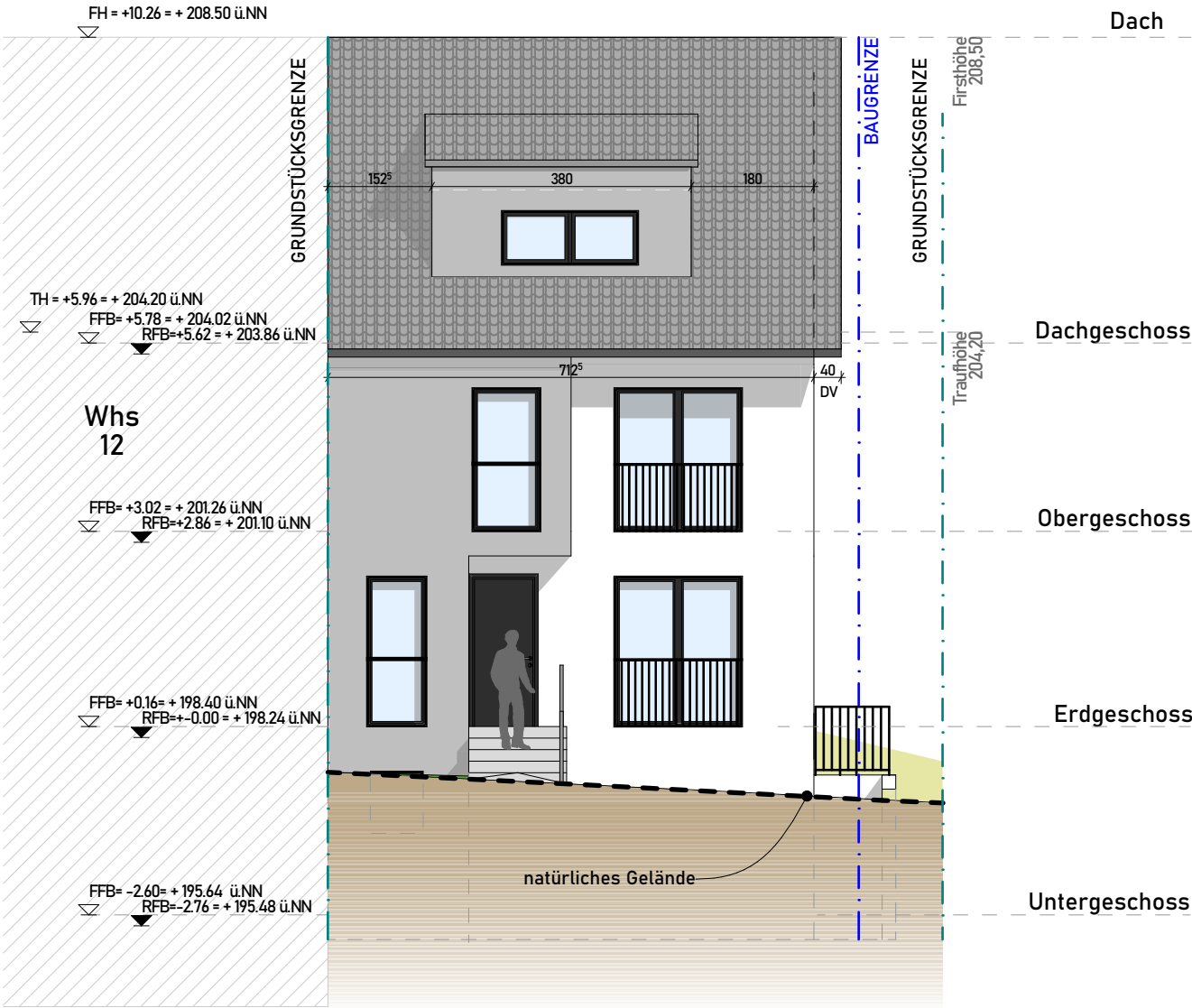
Ingenieurbuero KH
74072 Heilbronn
tel 0174 698 32 32
info@ingenieurbuero-kh.de



INHALT NR.:

ANSICHT NORD

Massstab: 1:100
11.03.2025



ANTRAG AUF
BAUGENEHMIGUNG

BAUORT:

La Teste Straße,
Flst. 16186
74193- Schweigern

GEBAUDE/ PROJEKT:

Neubau eines Wohnhauses,
2 Stellplätze, Müll-
und Fahrradabstellplatz

BAUHERR:



PLANVERFASSER:

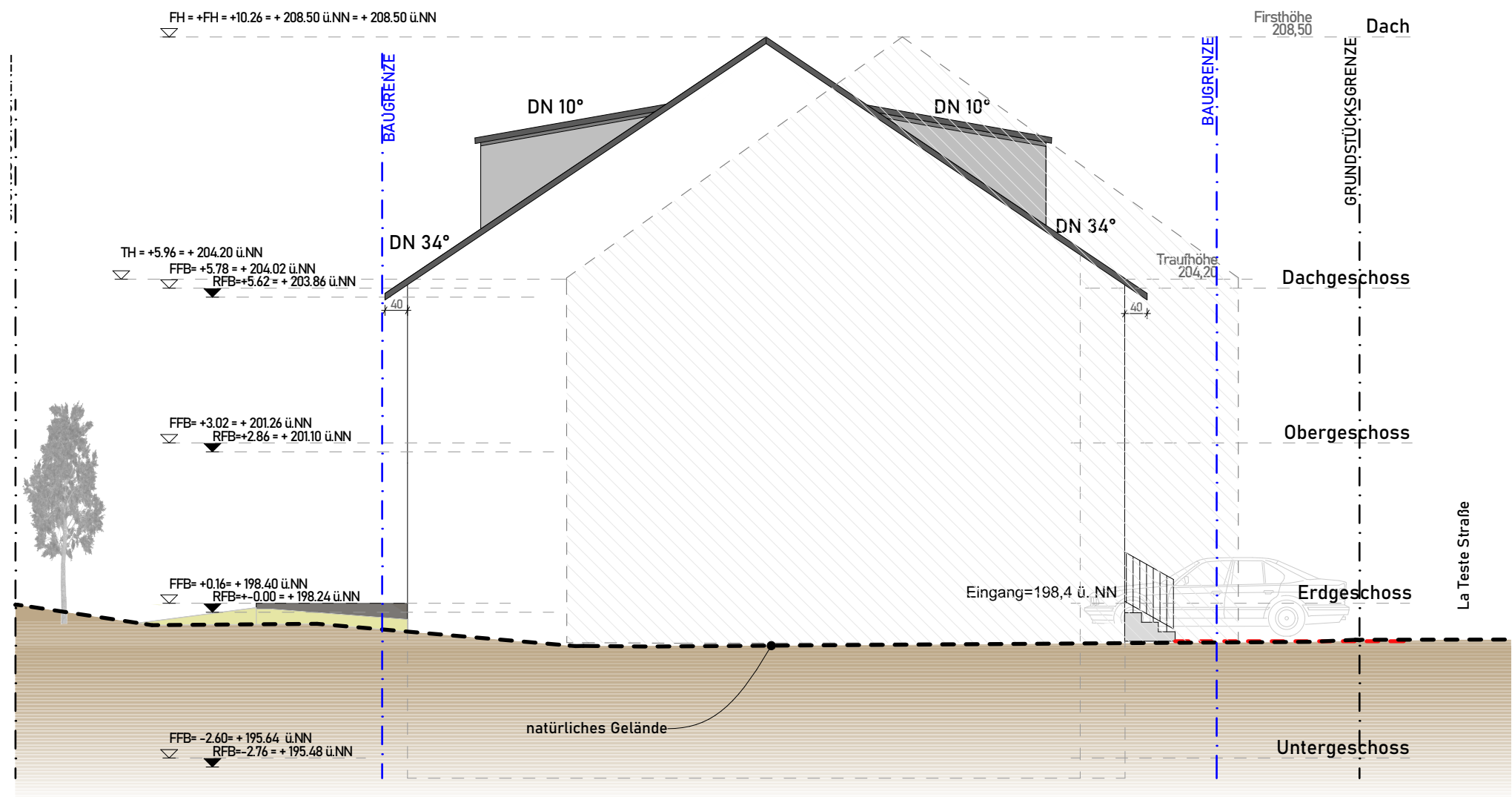
Ingenieurbuero KH
74072 Heilbronn
tel 0174 698 32 32
info@ingenieurbuero-kh.de



INHALT NR.:

ANSICHT OST

Massstab:1:100
11.03.2025



ANTRAG AUF
BAUGENEHMIGUNG

BAUORT:
La Teste Straße,
Flst. 16186
74193- Schweigern

GEBAUDE/ PROJEKT:
Neubau eines Wohnhauses,
2 Stellplätze, Müll-
und Fahrradabstellplatz

BAUHERR:

PLANVERFASSTER:
Ingenieurbuero KH
74072 Heilbronn
tel 0174 698 32 32
info@ingenieurbuero-kh.de



INHALT NR.:

ANSICHT SÜD

Masstab:1:100
11.03.2025