

Stadt Schwaigern

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen AZ.: 632,61	TOP 1.2	Datum 06.08.2025	Nummer der Vorlage HA 39/2025
-------------------------------------	---------	---------------------	----------------------------------

Beratungsfolge	Sitzungstermine	Status	Zuständigkeit
Hauptausschuss	am 26.09.2025	öffentlich	Entscheidung

Betreff: Neubau Mehrfamilienhaus (5 WE), Garagen im UG, Garage und Stellplätzen, Frankenstraße 25, Flst. Nr. 8742/4 auf der Gemarkung Schwaigern
--

Baugenehmigung ☒ Kenntnisgabe ☐ Bauvoranfrage ☐

Antrag auf Abweichung / Ausnahme / Befreiung ☐

Innenbereich Bebauungsplan: Hinter dem Schloss-Grat vom 22.12.1972 und
Hinter dem Schloss-Grat, 1.Änderung vom 27.09.1974

Innenbereich Baulinienplan:

Innenbereich § 34 BauGB ☐ Außenbereich § 35 BauGB ☐

Stellplätze 2,0 / ~~1,5~~ x 5 „SOLL“ 10 „IST“ 10

Anzahl der Wohneinheiten zul. / gepl. 5

Höhe über NN geprüft zul. 6,2 m / gepl. 5,70 m

Dachform/Dachneigung/Dachfarbe Wohngebäude zul. SD ca. 25°/max. 30° / gepl. SD 30°

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

Fassadengestaltung zul. / gepl.

Zufahrt gesichert ja ☒ nein ☐

Denkmalschutz ja ☐ nein ☒

Sanierungsgebiet ja ☐ nein ☒

Beschlussvorschlag:
Das städtische Einvernehmen zum Neubau eines Mehrfamilienhauses (5 WE), Garagen im UG, Garage und Stellplätzen, Frankenstraße 25, Flst. Nr. 8742/4 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:

Der Bauplatz Frankenstraße 25, Flst. Nr. 8742/4 resultiert durch eine Grundstücksteilung der Paul-Gerhardt-Straße 36, Flst. 8742/2. Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans „Hinter dem Schloss-Grat“ vom 22.12.1972.

Mit dem Bauantrag wurde der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten, zwei Gargenstellplätzen im UG, einer Doppelgarage und 6 Stellplätzen eingereicht. Bei dem Mehrfamilienhaus mit einem Satteldach und einer Dachneigung von 30° ist in den Plänen erkennbar, dass eine geringfügige Überschreitung des Baufensters auf der südöstlichen Seite besteht. Auch sind die Balkone und Terrassen im Westen und Osten außerhalb des ausgewiesenen Baufensters. Die Doppelgarage (7 m x 6,50 m) mit Flachdach ist als Grenzbebauung im Westen geplant. Eine Begrünung des Flachdachs ist aus den Plänen nicht erkennbar.

Weiter sind nach dem einschlägigen Bebauungsplan Dachaufbauten nicht zulässig.

Nach Ansicht der Verwaltung kann den Abweichungen zugestimmt werden, da diese städtebaulich vertretbar sind und Wohnraum dadurch gewonnen wird. Auch befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft, im Gebiet des Bebauungsplans, schon ein Mehrfamilienhaus mit entsprechenden Überschreitungen und Dachgauben.

Nach § 9 Abs. 2 Landesbauordnung (LBO) ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen, die jeweils mindestens zwei Aufenthaltsräume haben, auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen. Es genügt auch, eine öffentlich-rechtlich gesicherte, ausreichend große Grundstücksfläche von baulichen Anlagen, Bepflanzung und sonstiger Nutzung freizuhalten, die bei Bedarf mit festen oder mobilen Spielgeräten für Kleinkinder belegt werden kann. Seit der diesjährigen LBO-Novellierung kann der Bauherr gemäß § 9 Abs. 4 zur Erfüllung seiner Verpflichtung einen Geldbetrag an die Gemeinde zahlen. Den Antragsunterlagen liegen hierzu keine näheren Informationen vor.

Das Gremium wird gebeten, dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.

Schwaigern, 06.08.2025

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 Süd
Anlage 6: Ansicht Ost

Maßstab 1:500

BAUANTRAG

Neubau 5 Familienhaus
Frankenstraße

74193 Schwaigern

Ansicht West
M 1:100

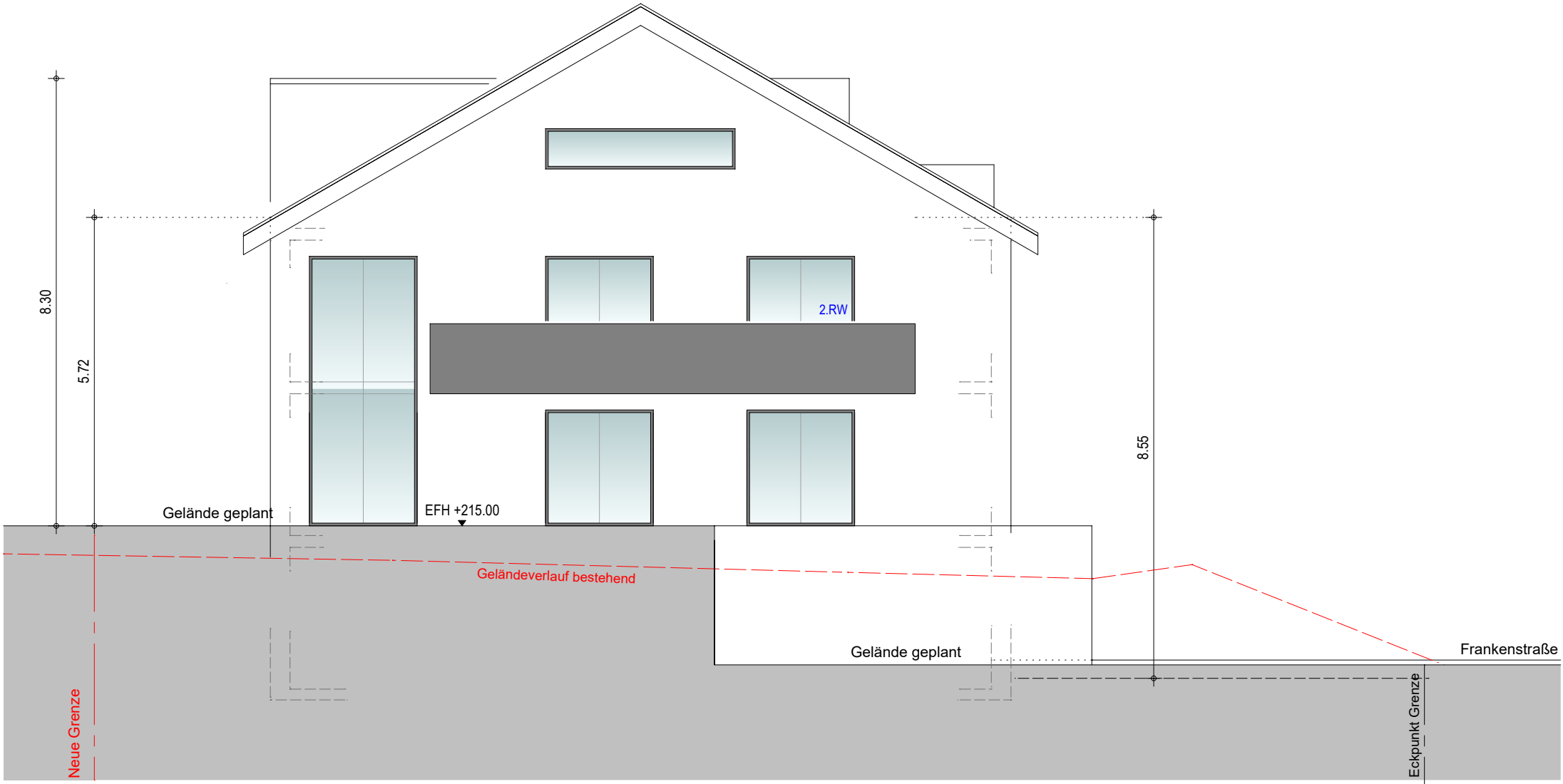
Heilbronn, den 28.07.2025

BAUHERRSCHAFT



ARCHITEKT

Bernd Fritz
Wagenburgstraße 58
74081 Heilbronn



BAUANTRAG

Neubau 5 Familienhaus
Frankenstraße

74193 Schwaigern

Ansicht Nord
M 1:100

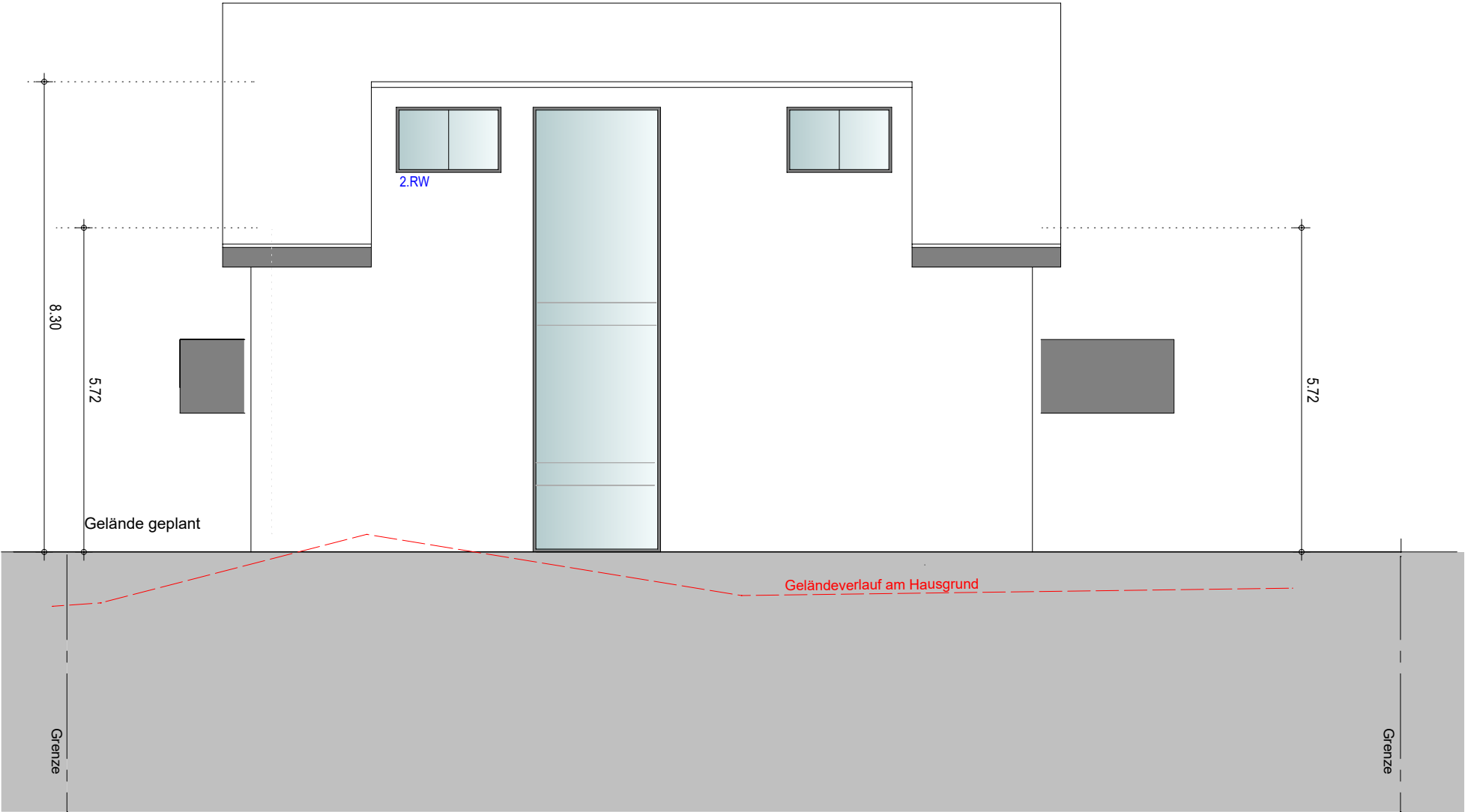
Heilbronn, den 28.07.2025

BAUHERRSCHAFT



ARCHITEKT

Bernd Fritz
Wagenburgstraße 58
74081 Heilbronn



BAUANTRAG

Neubau 5 Familienhaus
Frankenstraße

74193 Schwaigern

Ansicht Süd
M 1:100

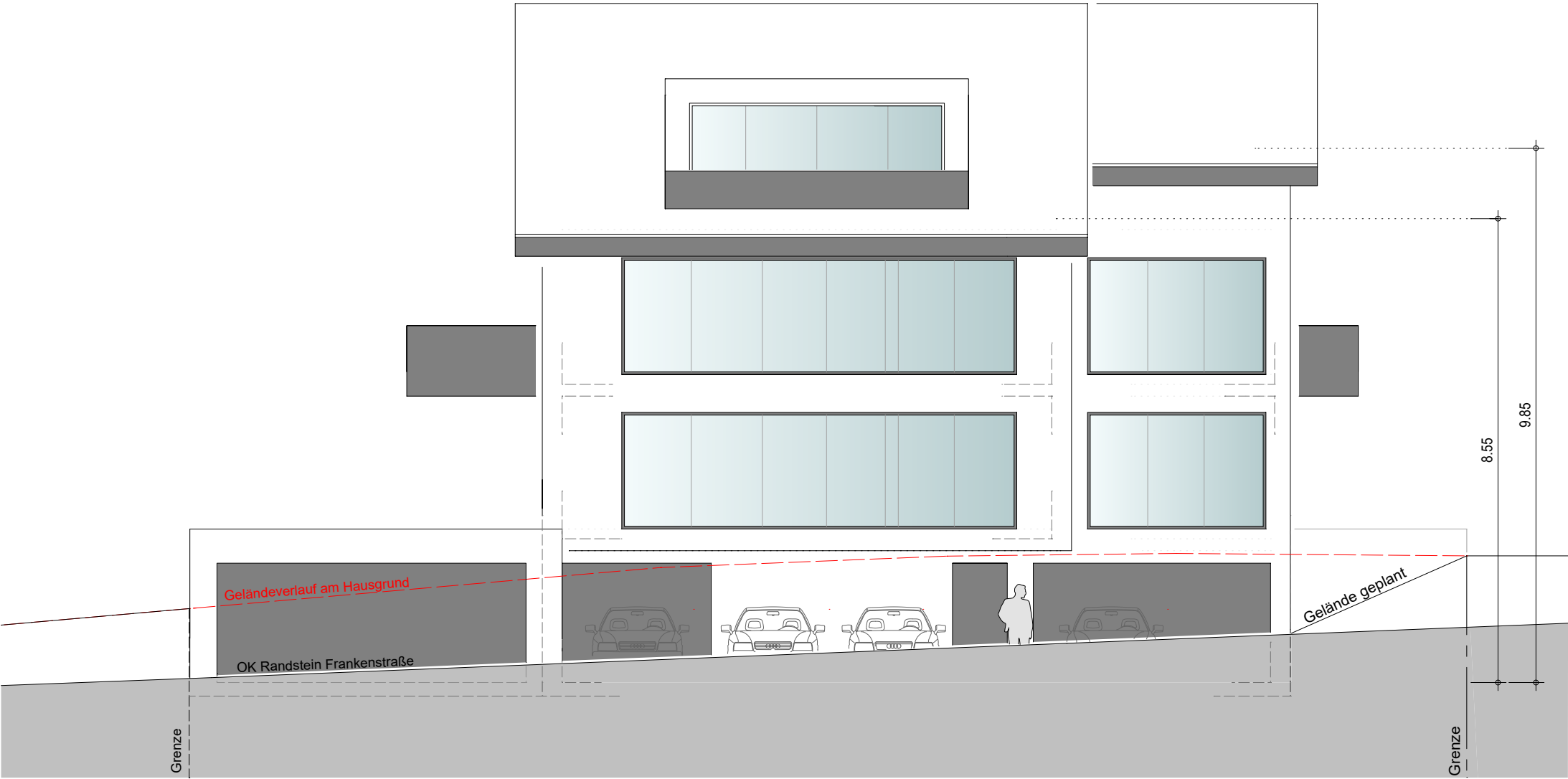
Heilbronn, den 28.07.2025

BAUHERRSCHAFT



ARCHITEKT

Bernd Fritz
Wagenburgstraße 58
74081 Heilbronn



BAUANTRAG

Neubau 5 Familienhaus
Frankenstraße

74193 Schwaigern

Ansicht Ost
M 1:100

Heilbronn, den 28.07.2025

BAUHERRSCHAFT

ARCHITEKT
Bernd Fritz
Wagenburgstraße 58
74081 Heilbronn

