Stadt Schwaigern

B e s c h l u s s v o r l a g e

Amt/Geschäftszeichen	TOP 1.2	Datum	Nummer der Vorlage
AZ.: 632.61		27.04.2026	HA 19/2026

Beratungsfolge	Sitzungstermine	Status	Zuständigkeit
Hauptausschuss	am 26.06.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff:
Neubau Einfamilienhaus mit Doppelgarage, Einzelgarage, 2 PKW Stellplätze u. Pool, Elisabeth-Selbert-Straße 16, Flst. Nr 16280 auf der Gemarkung Schwaigern

Baugenehmigung ☒ Kenntnisgabe ☐ Bauvoranfrage ☐

Antrag auf Abweichung / Ausnahme / Befreiung ☒

Innenbereich Bebauungsplan: Mühlpfad III vom 01.09.2014

Innenbereich Baulinienplan:

Innenbereich § 34 BauGB ☐ Außenbereich § 35 BauGB ☐

Stellplätze 2,0 / ~~1,5~~ x 2	„SOLL“ **4** „IST“ **5**
Anzahl der Wohneinheiten	zul. **2** / gepl**. 2**
Höhe über NN geprüft	zul. **GH 9m** / **GH 7,15m**
Dachform/Dachneigung/Dachfarbe Wohngebäude	zul.**SD22-35°**/gepl.**SD 10°/22°+FD**
Dachform/Dachneigung/Dachfarbe Garage/Carport	zul. **wie Haupt-./** gepl. **FD** **gebäude** **(begrünt)**
Fassadengestaltung	zul. / gepl.
Zufahrt gesichert	ja ☒ nein ☐
Denkmalschutz	ja ☐ nein ☒
Sanierungsgebiet	ja ☐ nein ☒

Beschlussvorschlag:

Das städtische Einvernehmen zum Neubau Einfamilienhaus mit Doppelgarage, Einzelgarage, 2 PKW-Stellplätze u. Pool, Elisabeth-Selbert-Straße 16, Flst. Nr. 16280 auf der Gemarkung Schwaigern wird nach §§ 36, 31 BauGB erteilt.

Beratungsergebnis

Gremium					Sitzung am	TOP
☐ **Einstimmig**	☐ **Mit Stimmen-mehrheit**	**Ja**	**Nein**	**Enthaltung**	☐ **Laut Beschluss-vorschlag**	☐ **Abweichend. Beschluss** (Rückseite)

Sachdarstellung:

Das unbebaute Grundstück Elisabeth-Selbert-Straße 16, Flst. Nr. 16280 auf der Gemarkung Schwaigern liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans „Mühlpfad III“ vom 01.09.2014.

Der Bauplatz wurde mit dem eingereichten Bauantrag überplant mit einem Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten, einer Doppelgarage, 2 PKW-Stellplätze, einem Pool sowie einer Einzelgarage.

Die geplanten baulichen Anlagen befinden sich alle im ausgewiesenen Baufenster des Bebauungsplans. Der Bauantrag beinhaltet jedoch einen Befreiungsantrag für die im Bebauungsplan festgesetzte Dachneigung welche vorgibt, dass das Satteldach eine Neigung zwischen 22 -35° haben muss.

Das Hauptgebäude ist mit einem versetzten Satteldach mit unterschiedlichen Neigungen geplant. In der vorliegenden Planung hat die südwestliche Dachseite eine DN von 10°. Ein weiterer Teil des Wohngebäudes auf der Westseite wird mit einem Flachdach errichtet, welches extensiv begrünt ist.

Nach Ansicht der Verwaltung sind die Abweichungen städtebaulich vertretbar, da durch die Dachbegrünung ökologische Ausgleichsflächen geschaffen werden und mit dem versetzten Satteldach das Ortsbild nicht gestört wird. Die Grundzüge der Planung bleiben gewahrt.

Das Gremium wird gebeten, dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.

Schwaigern, 18.05.2026

gez. Sabine Rotermund Bürgermeisterin	gez. Christoph Hamberger Bauamtsleiter

Anlage 1: Antrag auf Abweichung/Ausnahme/Befreiung
Anlage 2: Lageplan
Anlage 3: Schnitt 1-1 / Ansichten Nord + Süd
Anlage 4: Ansichten West + Ost

Gemeinde

Gemeindeverwaltung Schwaigern
Klingenstr. 2, 74193 Schwaigern

an / über die untere Baurechtsbehörde

Landratsamt Heilbronn, Baurechtsamt
Lerchenstr. 40, 74072 Heilbronn
Aktenzeichen Verfahrens b.d. Baurechtsbehörde

Ort, Datum

Antrag auf Abweichung / Ausnahme / Befreiung

Bauherr:

Bauvorhaben: *Neubau Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage, Einzelgarage, 2 PKW Stellplätze u. Pool*

Baugrundstück: *Elisabeth-Selbert-Str. 16, FlSt. 16280, 74193 Schwaigern*

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

das vorgenannte Bauvorhaben ist **X** nach § 49 LBO genehmigungspflichtig

nach § 50 LBO verfahrensfrei nach § 51 LBO kenntnisgabepflichig

Für das Vorhaben wird gemäß §51 Abs.5 i.V.m. §56 Abs.6 LBO beantragt:

____ Abweichung gem. §56 Abs.1 u. 2 LBO

____ Ausnahmen gem. §23 Abs.3 oder 5 BauNVO

____ Ausnahme gem. §56 Abs.3 u. 4 LBO

____ Befreiung gem. §56 Abs. 5 LBO

____ Ausnahme gem. §31 BauGB

__X_ Befreiung gem. §31 Abs. 3 BauGB

Eine Abweichung / Ausnahme / Befreiung von folgenden baurechtlichen Vorschriften:

1. *Befreiung gem. § 31/3 BauGB, B-Plan Absatz II.3. örtliche Bauvorschriften , äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§74 (1) 1 LBO). Satz 2 Dachgestaltung / 2.1 Dachneigungen SD 22-35° DN und Dachform SD/WD/ZD.*
   Hier 2.1 Dachneigung – Ausführung als Satteldach im DG mit 10° Dachneigung auf der Südseite und 2.2 Dachform – Gebäudeteile (eingeschossig) als Flachdach 0° extensiv begrünt auf der Südseite

Begründung:

1. *Die Dachfläche im DG wird als versetzt / unterschiedlich geneigtes Satteldach ausgeführt.*
   Auf der Ostseite / Strassenseite mit 22° Dachneigung gem. B-Plan und auf der Südseite / Gartenseite mit 10° Dachneigung abweichend vom B-Plan.
   Der eingeschossige Gebäudeteil im EG als Flachdach 0° mit extensiver Dachbegrünung
   Grund hierfür sind architektonische, gestalterische und konstruktive Ansätze.

   Die im B-Plan zulässigen Trauf-/ Gebäudehöhen werden eingehalten.

   Die Befreiungen sind städtebaulich vertretbar und mit den öffentlichen Belangen vereinbar obwohl Grundzüge B-Plan tangiert werden.
   Die Interessen Nachbarschutz bleiben gewürdigt und Naturschutz gewährleistet.

   Wir bitten um entsprechendes Einvernehmen und Befreiung gem. §31 Abs. 3 BauGB

Mir ist bekannt, dass ich mit den für diesen Antrag betroffenen Bauarbeiten erst beginnen darf, wenn dem Antrag entsprochen wurde (§ 59 Abs. 4 Satz 2 LBO).

Mit freundlichen Grüssen

Bauherr Unterschrift, Datum

Planverfasser Unterschrift, Datum

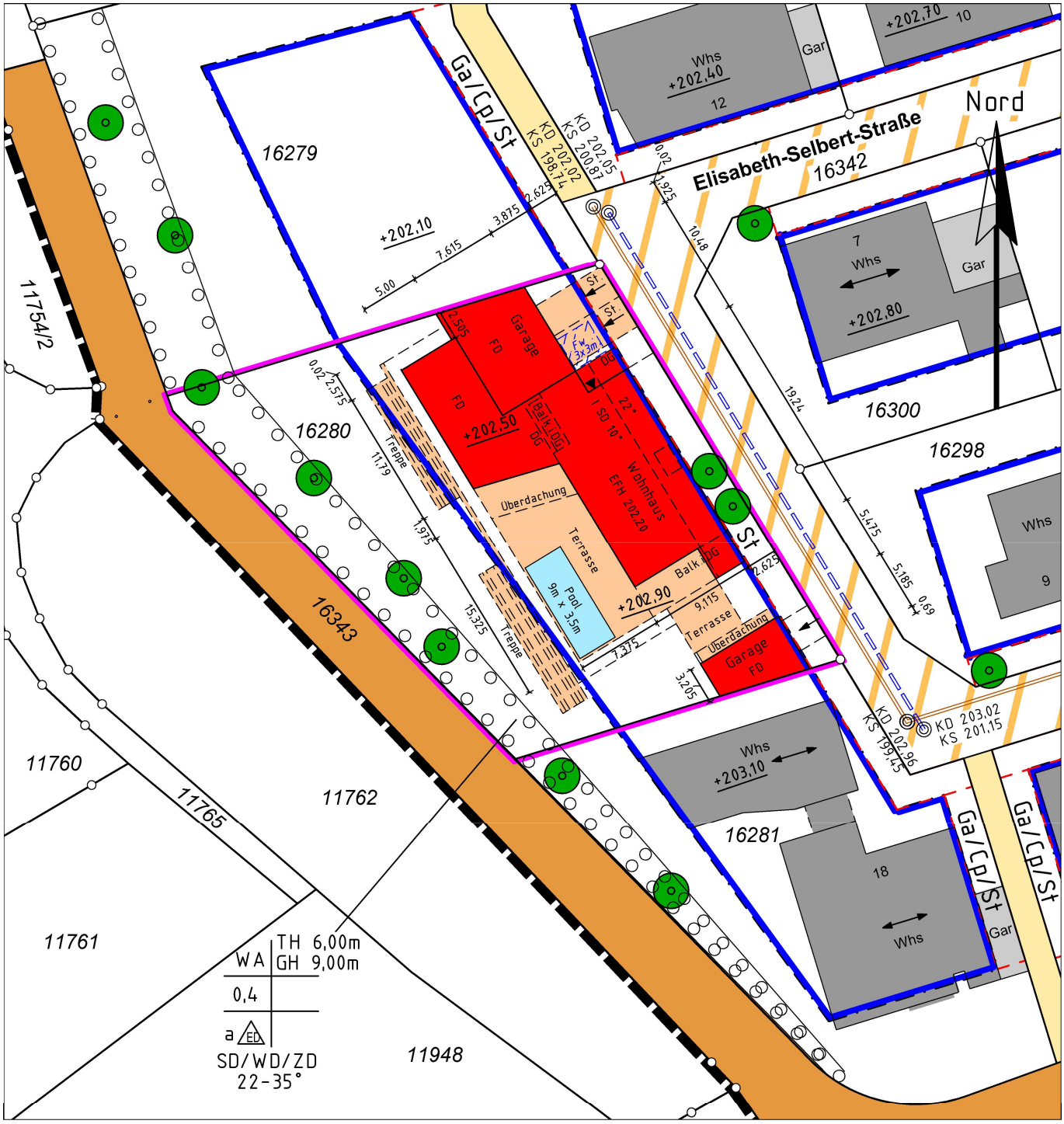
Bönnigheim, 31.03.2026

architekturbüro schanzenbach
andreas schanzenbach dipl.-ing. (fh)
- freier architekt -
mörikestr. 14 - 74357 bönnigheim

Landkreis Heilbronn
Stadt Schwaigern
Gemarkung Schwaigern

Lageplan

zeichnerischer Teil
zum Bauantrag (§ 4 LBO VVO)



Einzeichnungen nach
§ 4 LBO VVO

Maßstab 1:500

Heilbronn, den 31. März 2026
Der Sachverständige

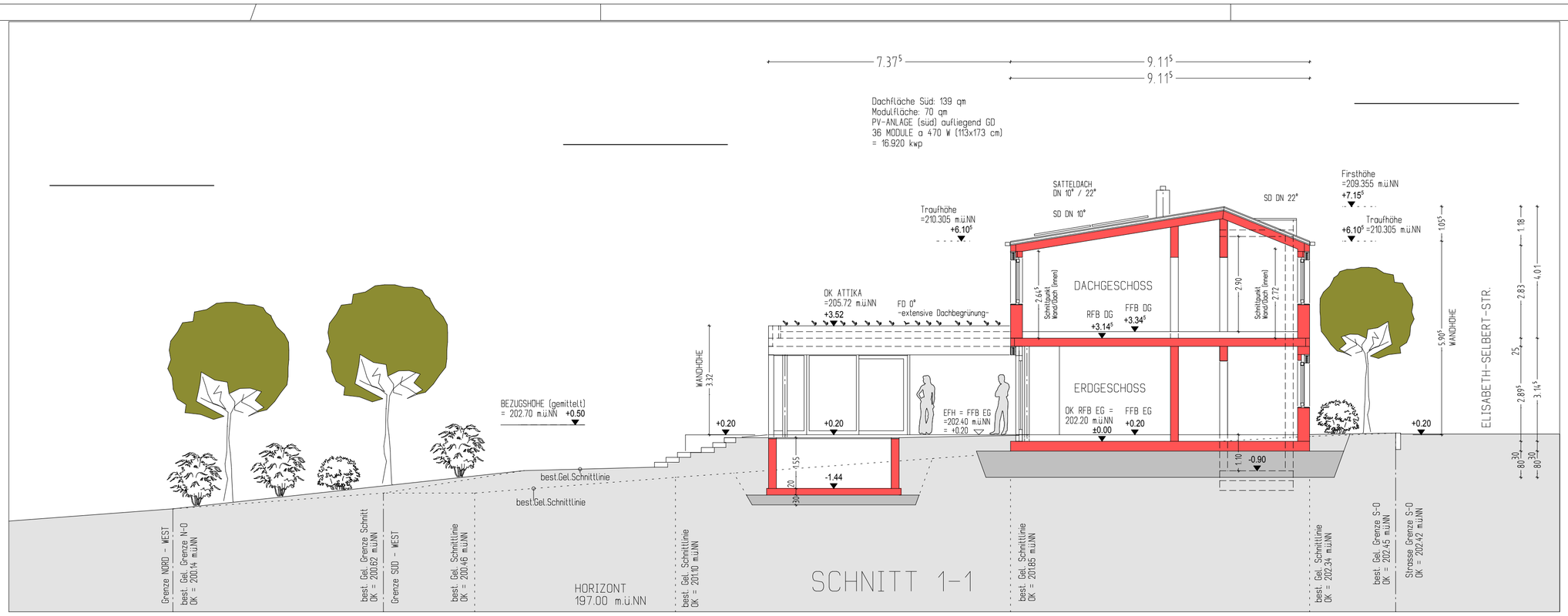
Vermessungsbüro HOLDERRIETH

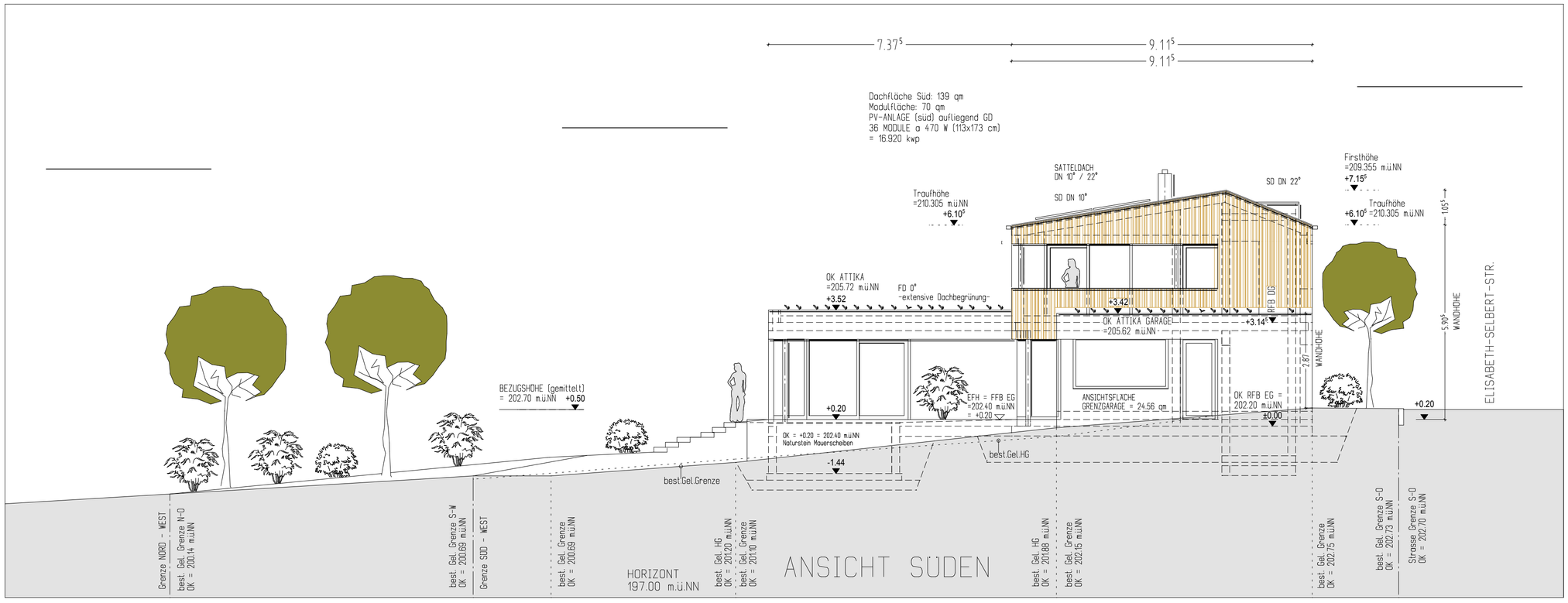
Gellertstraße 77
74074 Heilbronn
Tel. 07131/251719
Fax 07131/255563

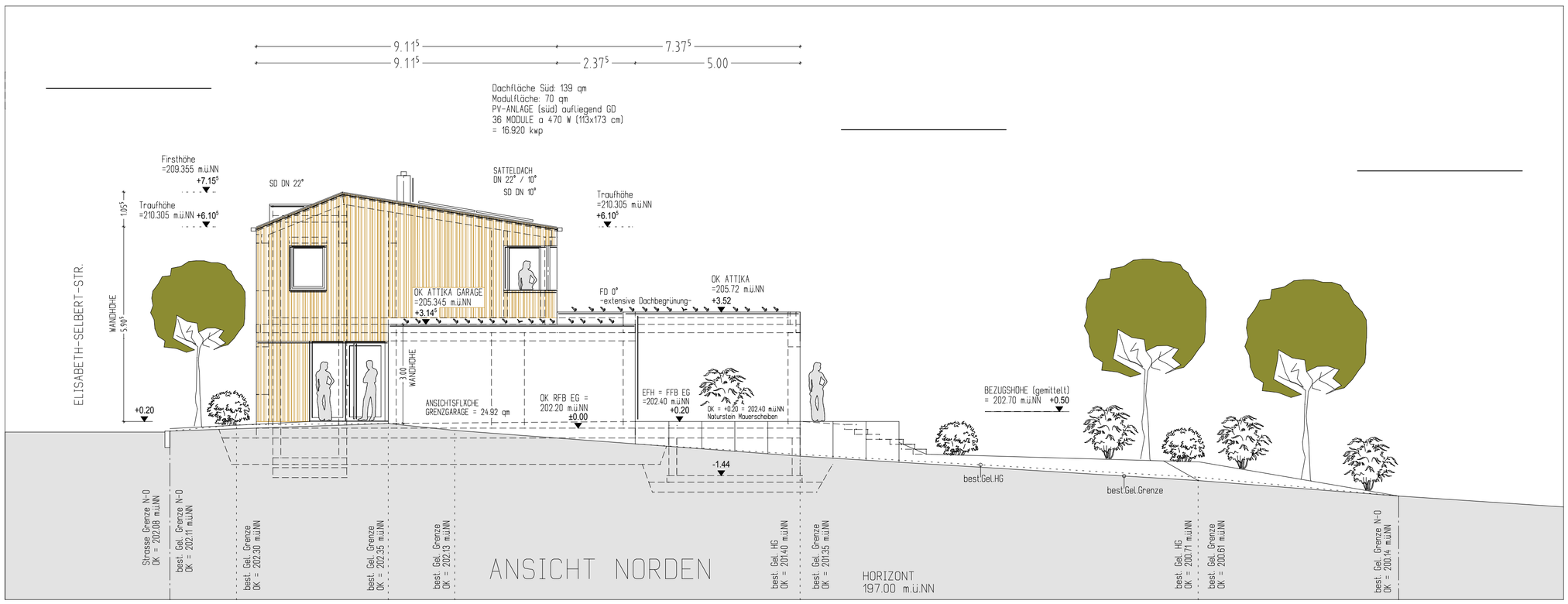
Steinmetzstraße 7
74193 Schwaigern
Tel. 07138/2998
Fax 07138/944100

ULRICH HOLDERRIETH VERMESSUNGSBÜRO
kontakt@vermessung-holderrieth.de
2026.04.01 11:47:47 +02'00'

Anlage 3







ANMERKUNG: 31.03.2026

LEISTUNGSPHASE

BAUHERR

BAUVORHABEN

NEUBAU EINFAMILIENWOHNHAUS MIT DOPPELGARAGE, EINZELGARAGE, PKW STELLPLATZ UND POOL
Flst.-Nr. 16280, ELISABETH-SELBERT-STR.,
74193 SCHWAIGERN

GEFERTIGT: 31.03.2026

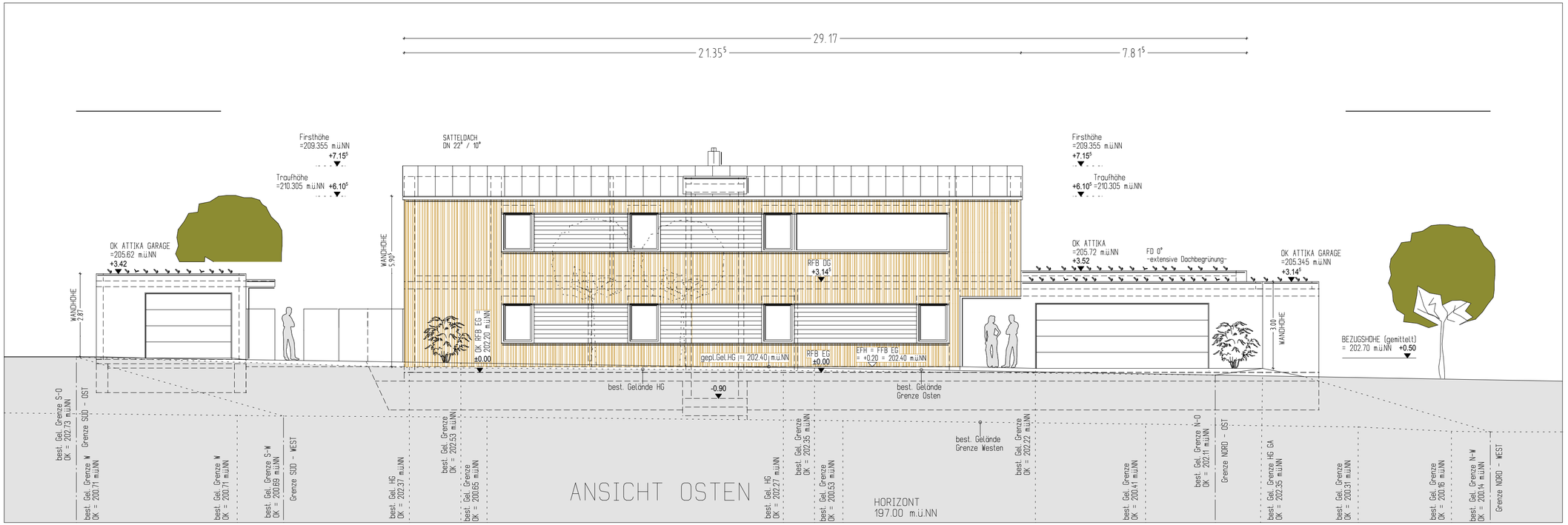
ENTWURF/PLANUNG/PROJEKTLEITUNG

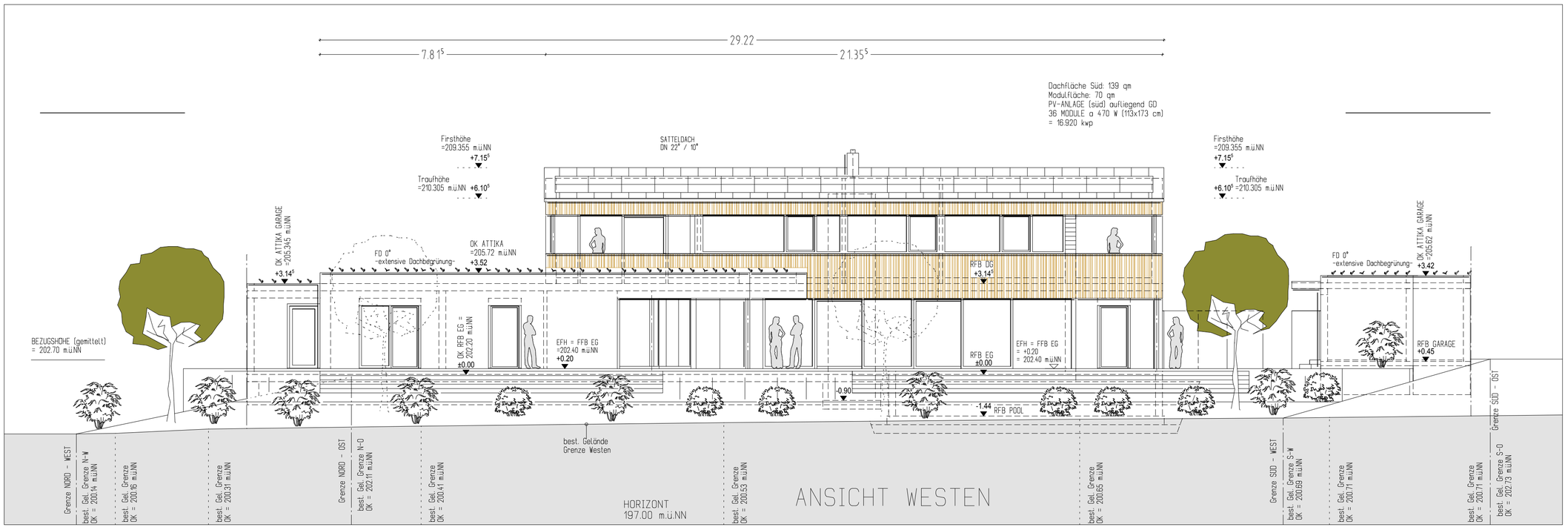
ANDREAS SCHANZENBACH
ARCHITEKTURBÜRO FREIER ARCHITEKT
ANDREAS SCHANZENBACH DIPL.-ING.(FH)
MÖRIKESTRASSE 14 - 74357 BÖNNIGHEIM
TEL. 07143/830103 - FAX 07143/830101

BEZEICHNUNG			
ANSICHTEN NORD+SÜD			
SCHNITT 1-1			
DATUM	VERFASSER	PROJEKT	MASSSTAB	PLAN
31.03.26	A.S.	22-02	1 : 100	03

H/B = 594.0 / 594.0 (0.35m²)

Anlage 4





GEFERTIGT: 31.03.2026

ANERKANNT: 31.03.2026

LEISTUNGSPHASE

BAUHERR

ENTWURF/PLANUNG/PROJEKTLEITUNG

ANDREAS SCHANZENBACH
ARCHITEKTURBÜRO FREIER ARCHITEKT
ANDREAS SCHANZENBACH DIPL.-ING.(FH)
MORIKESTRASSE 14 - 74357 BÖNNIGHEIM
TEL. 07143/830103 - FAX 07143/830101

BEZEICHNUNG

ANSICHTEN WEST + OST

DATUM	VERFASSER	PROJEKT	MASSSTAB	PLAN
31.03.26	A.S.	22-02	1 : 100	04

BAUVORHABEN

NEUBAU EINFAMILIENWOHNHAUS MIT DOPPELGARAGE,
EINZELGARAGE, PKW STELLPLATZ UND POOL
Flst.-Nr. 16280, ELISABETH-SELBERT-STR.,
74193 SCHWAIGERN

H/B = 420.0 / 650.0 (0.27m²)