Stadt Schwaigern

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

Amt/Geschäftszeichen		Datum	Nummer der Vorlage
AZ.: 632.63	**TOP 1.2**	29.08.2018	HA 067/2018

Beratungsfolge	Sitzungstermine	Status	Zuständigkeit
Hauptausschuss	am 08.10.2018	öffentlich	Entscheidung

Betreff:
Neubau eines Wohnhauses mit Garage im Erdgeschoss, Keltergasse 34, Flst. Nr. 245 auf der Gemarkung Stetten

Baugenehmigung ☒ Kenntnisgabe ☐ Bauvoranfrage ☐

Antrag auf Abweichung / Ausnahme / Befreiung ☐

Innenbereich Bebauungsplan: Keltergasse vom 11.09.1992

Innenbereich Baulinienplan:

Innenbereich § 34 BauGB ☐ Außenbereich § 35 BauGB ☐

Stellplätze ~~2,0~~ / 1,5 x 1	„SOLL“ **1,5**	„IST“ **2**
Anzahl der Wohneinheiten	zul. **./.**	/ gepl**. 1**
Höhe über NN geprüft	zul. **FH 10 m**	/ gepl. **FH 10 m**
Dachform/Dachneigung/Dachfarbe Wohngebäude	zul. **SD 48-54°**	/ gepl.**SD 48°**
Dachform/Dachneigung/Dachfarbe Garage/Carport	zul. **SD**	/ gepl. **SD**
Fassadengestaltung	zul.	/ gepl.
Zufahrt gesichert	ja ☒	nein ☐
Denkmalschutz	ja ☐	nein ☒
Sanierungsgebiet	ja ☐	nein ☒

Beschlussvorschlag:
Das städtische Einvernehmen zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage im Erdgeschoss, Keltergasse 34, Flst. Nr. 245 auf der Gemarkung Stetten mit den Abweichungen zu Punkt B.3. des Bebauungsplans wird nach §§ 36 i.V.m. 31 BauGB erteilt.

Beratungsergebnis

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

Sachdarstellung:

Der Neubau eines Wohnhauses mit Garage im Erdgeschoss, Keltergasse 34, Flst. Nr. 245 auf der Gemarkung Stetten liegt im Bereich des Bebauungsplans „Keltergasse“ vom 11.09.1992.

Das Grundstück ist momentan mit einem Wohnhaus mit Garage im südlichen Bereich sowie einer Garage und Wohnhaus im nördlichen Bereich bebaut. Das Wohnhaus im nördlichen Bereich angrenzend an die Keltergasse soll abgerissen und neu errichtet werden. Der Neubau wird geringfügig breiter errichtet. Die Vorschriften des gültigen Bebauungsplans „Keltergasse“ werden bis auf den Punkt B.3. „Dachaufbauten, Dacheinschnitte“ eingehalten. Dabei handelt es sich um eine geringfügige Abweichung bei der die Maße eingehalten sind, jedoch die Gaube für die beiden Kinderzimmer im Dachgeschoss aufgrund der Aufteilung zusammengebaut ist. Würden diese trotz gleicher Größe mit einem geringfügigen Abstand errichtet, wäre dies zulässig.

Nachdem sich die Gaube im Bereich der Hoffläche und nicht zur Straßenseite hin befindet, sieht die Verwaltung keine Beeinträchtigung. Das geplante Dachflächenfenster in Richtung Westseite stört das Erscheinungsbild nicht und ist städtebaulich ebenso vertretbar.

Das Gremium wird gebeten, dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.

Schwaigern, 28.08.2018

gez.	gez.	gez.
Silke Schilling	Claus Rehder	Sabine Rotermund
Stadtbauamt	Bauamtsleiter	Bürgermeisterin

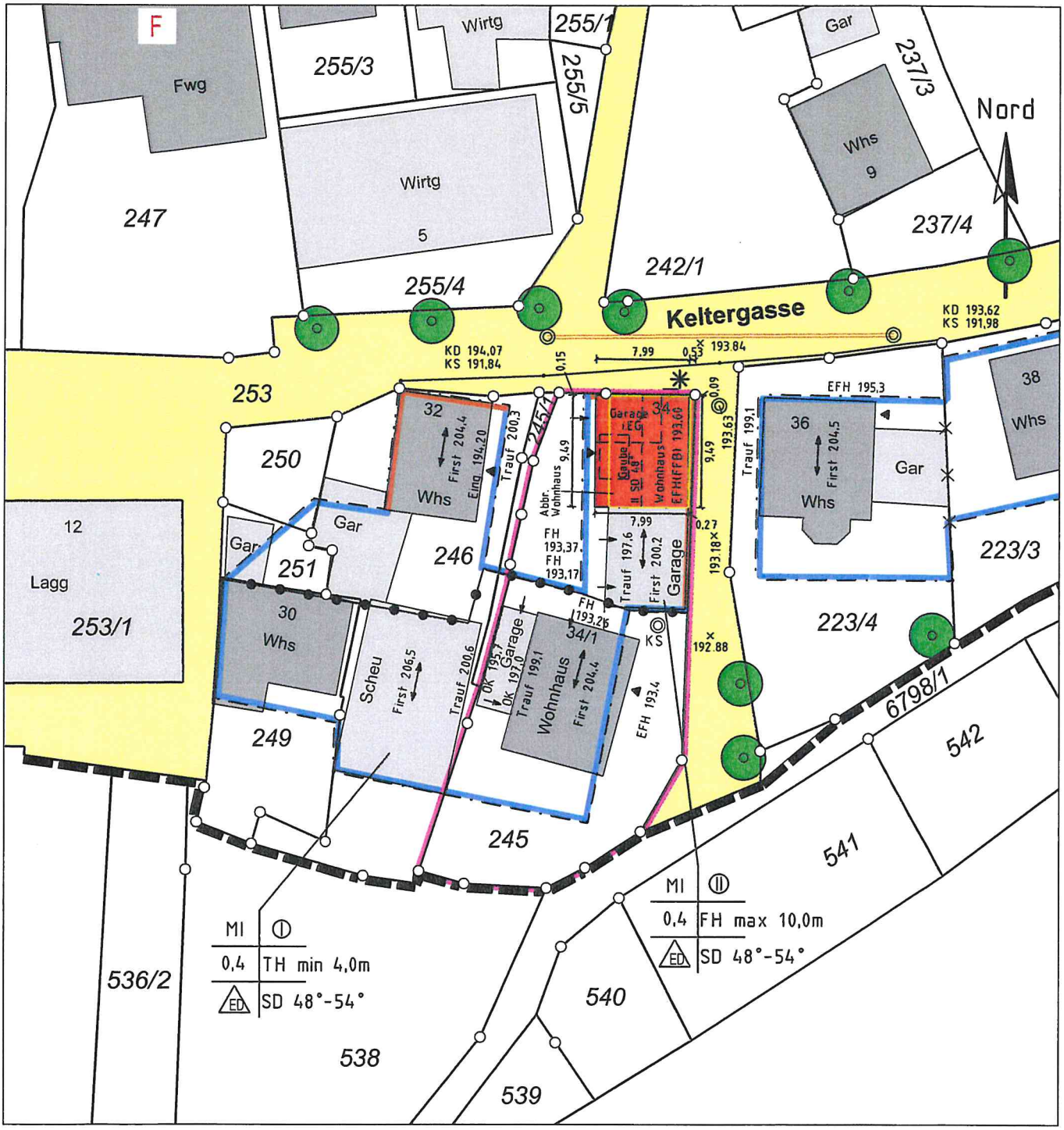
Anlage 1: Lageplan
Anlage 2: Querschnitt
Anlage 3: Ansicht Osten
Anlage 4: Ansicht Süden
Anlage 5: Ansicht Westen
Anlage 6: Ansicht Norden
Anlage 7: Auszug aus dem Bebauungsplan (B 3)

Anlage 1

Landkreis Heilbronn
Stadt Schwaigern
Gemarkung Stetten

Lageplan

zeichnerischer Teil
zum Bauantrag (§ 4 LBO VVO)



Einzeichnungen nach
§ 4 LBO VVO

Maßstab 1:500

Heilbronn, den 20. August 2018
Der Sachverständige

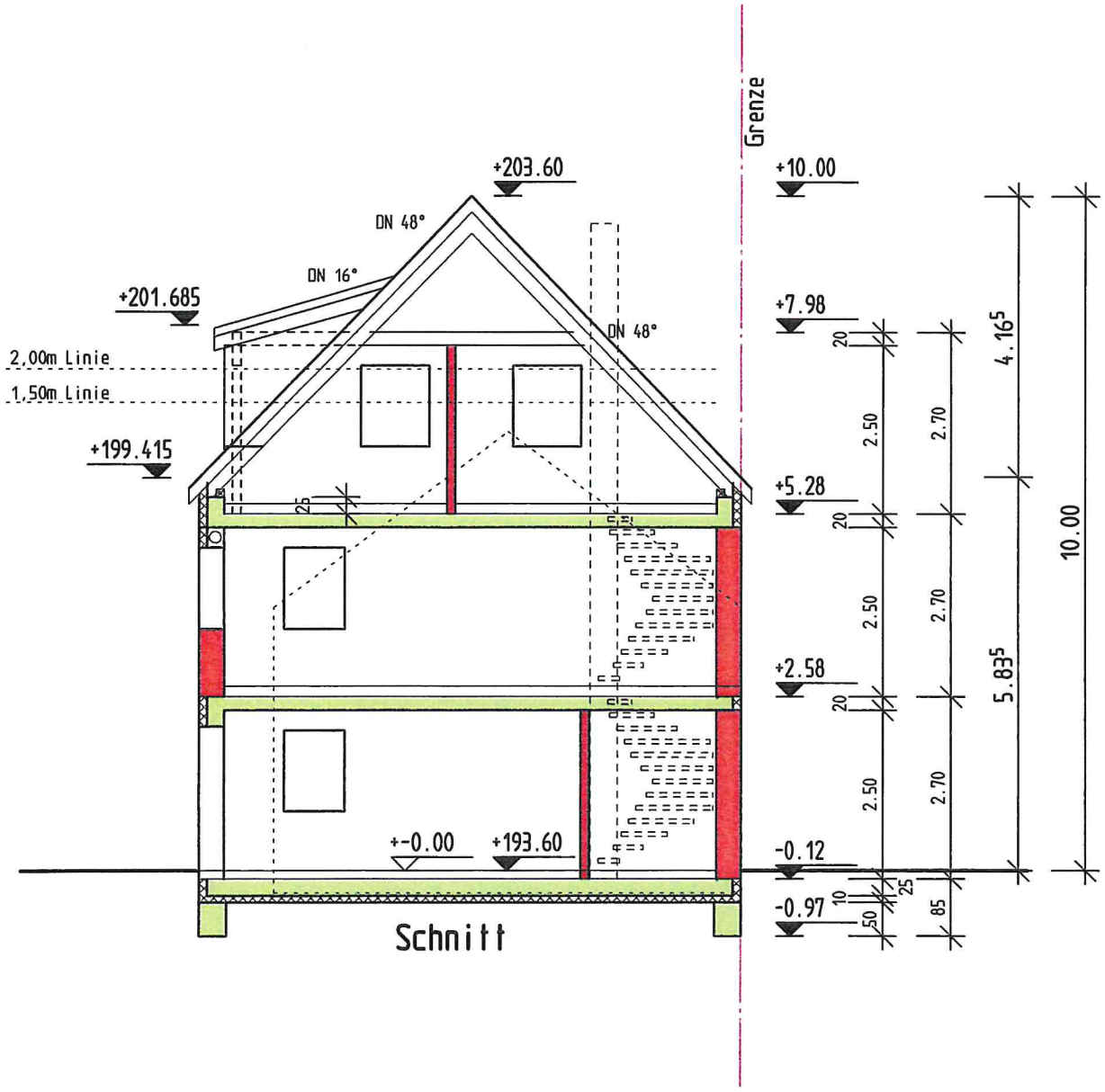
Vermessungsbüro HOLDERRIETH

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

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

i.A.

Anlage 2



BAUGESUCH

PROJEKT:
Abbruch und Wiederaufbau
Wohnhaus

BAUORT:
Keltergasse 34
74193 Schwaigern-Stetten

BAUHERR:

INHALT:
Querschnitt

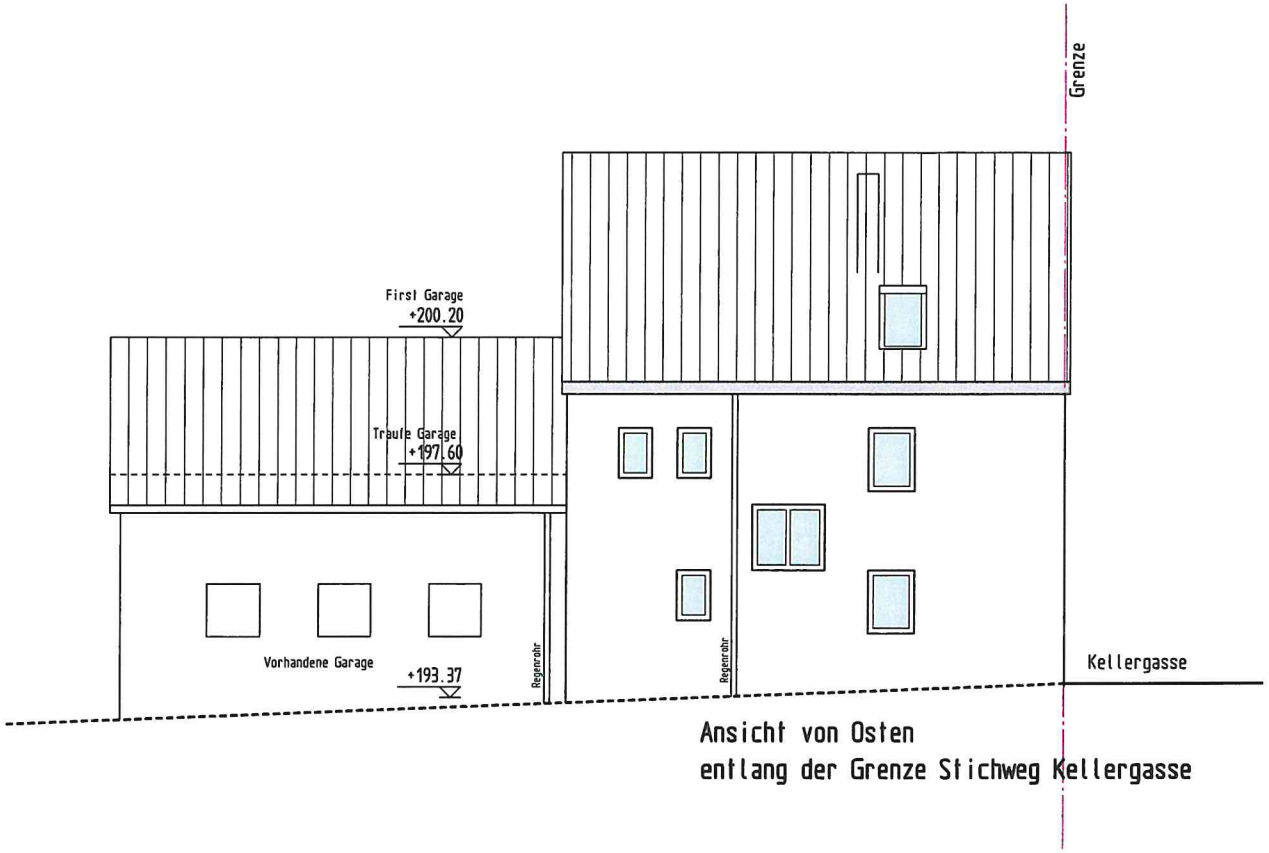
MASZSTAB:	DATUM:
1:100	14.08.2018

ARCHITEKT: Frank Riffel
SCHUMER, KIENZLE + RIFFEL GmbH & Co.KG
Bahnhofstrasse 16
76137 Karlsruhe

ARCH.-NR:

PLAN-NR:

Anlage 3



Ansicht von Osten
entlang der Grenze Stichweg Kellergasse

BAUGESUCH

PROJEKT:
Abbruch und Wiederaufbau
Wohnhaus

BAUORT:
Keltergasse 34
74193 Schwaigern-Stetten

BAUHERR:

INHALT:
ANSICHT OSTEN

MASZSTAB: 1:100

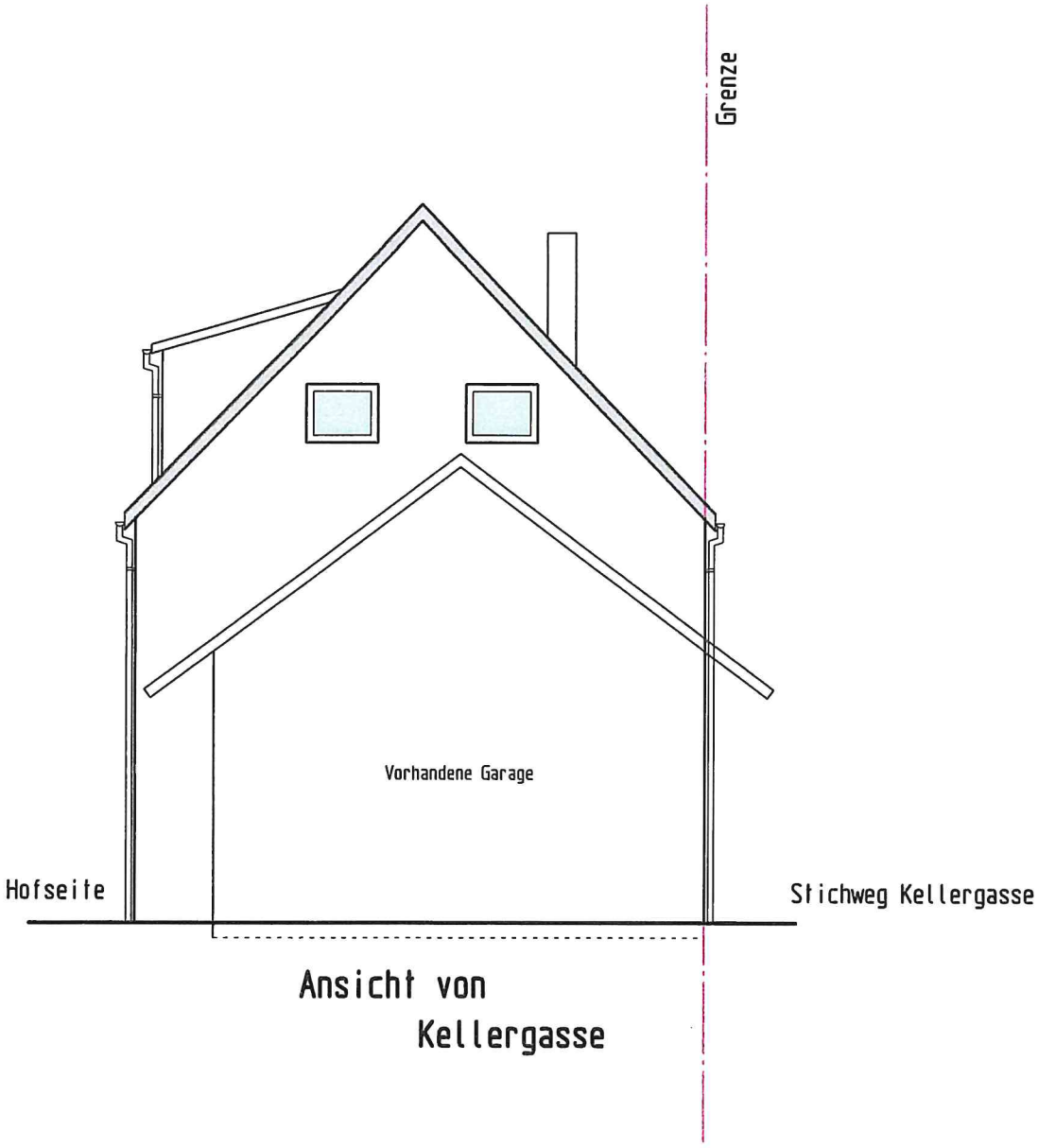
DATUM: 14.08.2018

ARCHITEKT: Frank Riffel
SCHUMER, KIENZLE + RIFFEL GmbH & Co.KG
Bahnhofstrasse 16
76137 Karlsruhe

ARCH.-NR:

PLAN-NR:

Anlage 4



Ansicht von
Kellergasse

BAUGESUCH

PROJEKT:
Abbruch und Wiederaufbau
Wohnhaus

BAUORT:
Keltergasse 34
74193 Schwaigern-Stetten

BAUHERR:

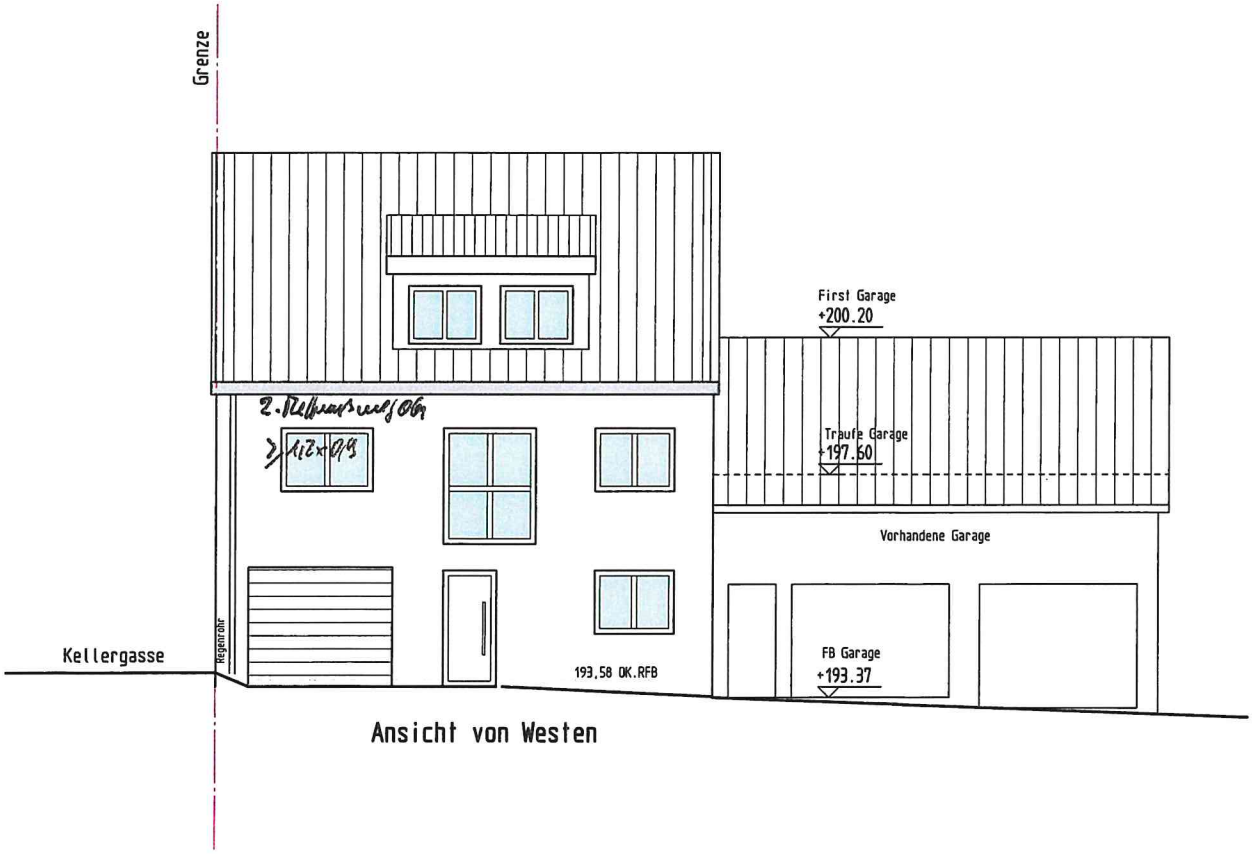
INHALT:
ANSICHT SÜDEN

MASZSTAB:	DATUM:
1:100	14.08.2018

ARCHITEKT: Frank Riffel
SCHUMER, KIENZLE + RIFFEL GmbH & Co.KG
Bahnhofstrasse 16
76137 Karlsruhe

ARCH.-NR:	PLAN-NR:

Anlage 5



Ansicht von Westen

BAUGESUCH

PROJEKT:
Abbruch und Wiederaufbau
Wohnhaus

BAUORT:
Keltergasse 34
74193 Schwaigern-Stetten

BAUHERR:

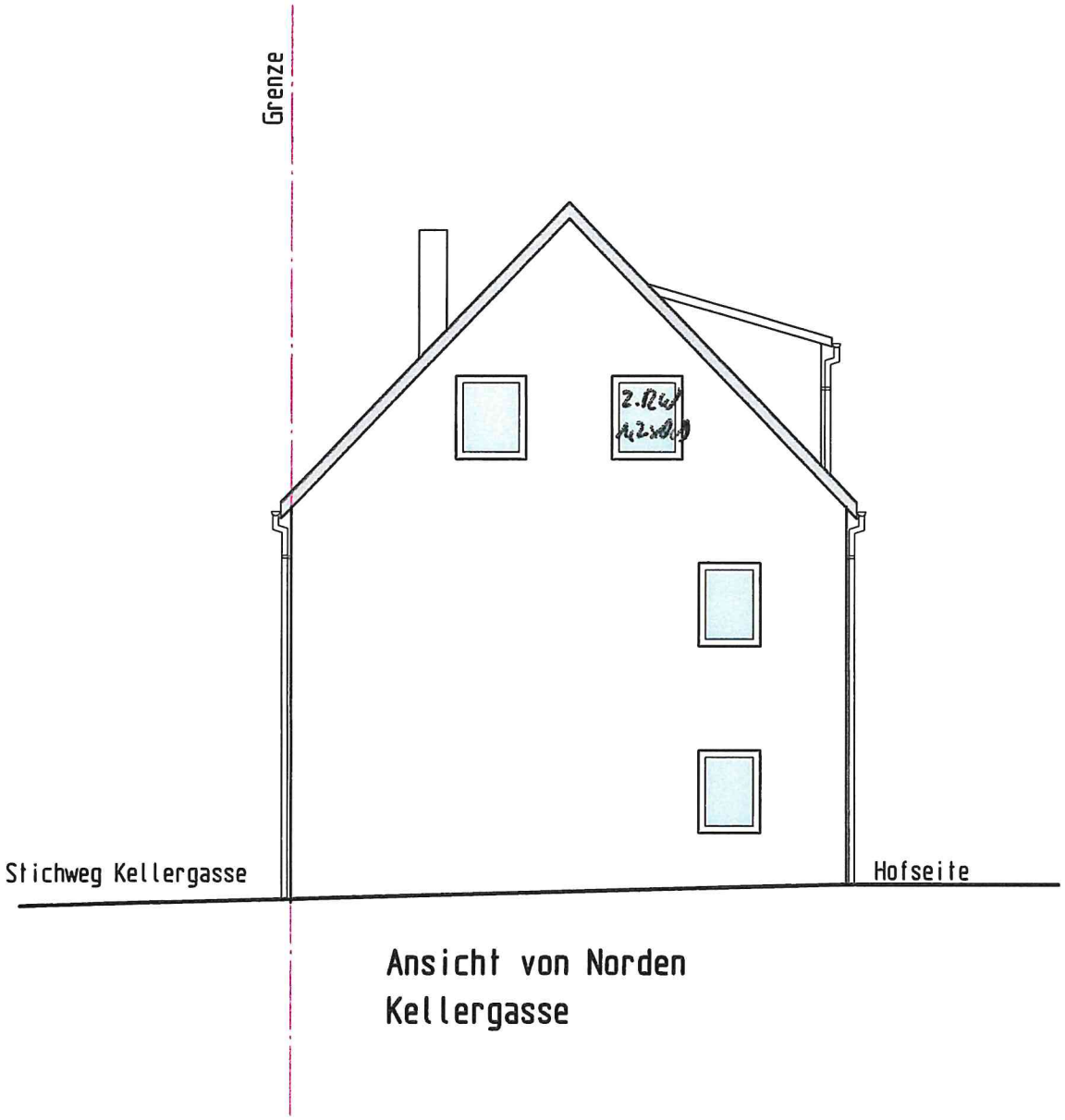
INHALT:
ANSICHT WESTEN

MASZSTAB:	DATUM:
1:100	14.08.2018

ARCHITEKT: Frank Riffel
SCHUMER, KIENZLE + RIFFEL GmbH & Co.KG
Bahnhofstrasse 16
76137 Karlsruhe

ARCH.-NR:	PLAN-NR:

Anlage 6



Ansicht von Norden
Kellergasse

BAUGESUCH

PROJEKT:
Abbruch und Wiederaufbau
Wohnhaus

BAUORT:
Keltergasse 34
74193 Schwaigern-Stetten

BAUHERR:

INHALT:
ANSICHT NORD

MASZSTAB:	DATUM:
1:100	14.08.2018

ARCHITEKT: Frank Riffel
SCHUMER, KIENZLE + RIFFEL GmbH & Co.KG
Bahnhofstrasse 16
76137 Karlsruhe

ARCH.-NR:	PLAN-NR:

Anlage 7

B. **Bauordnungsrechtliche Vorschriften** (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 73 LBO)

1. Dachform und Dachneigung (§ 73 Abs.1 Ziff.1 LBO)

Die Dächer der Hauptgebäude sind als symetrische Satteldächer mit einer Dachneigung entsprechend den Planeinschrieben zulässig. Doppelhäuser müssen mit gleicher Dachneigung erstellt werden.

2. Errichtung und Gestaltung von Garagen und überdachten Stellplätzen (§ 73 Abs.1 Ziff.1 LBO u. Ziff.5 LBO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind

a) freistehend nur mit Satteldach zulässig und
b) an das Hauptgebäude angebaut nur mit Satteldach oder einem vom Hauptdach abgeschleppten Pultdach (Prinzip der gebrochenen Dachfläche) zulässig.

Die Dachneigung der Garagendächer muß bei Einzelgaragen mindestens 40°, bei Doppelgaragen mindestens 30° betragen.

Hinweis :
Beim Anbau (auf dem Nachbargrundstück) an bestehende bzw. baurechtlich genehmigte Garagen soll deren Firstrichtung, Dachform und Material übernommen werden.

Garagen - und Wohnhausdächer sind in gleichen Materialien herzustellen.

3. Dachaufbauten, Dacheinschnitte (§ 73 Abs.1 Ziff.1 LBO)

Dachaufbauten sind bis zu einer Gesamtlänge der Gauben von 1/3 der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche zulässig. Die Einzelgaube darf nicht breiter als 1,30 m sein.

Die Gauben müssen von First und Traufe, gemessen entlang der Dachschräge, einen Mindestabstand von 1,50 m aufweisen. Der Abstand zum Ortgang muß mindestens 2,00 m betragen.

Zwerchgiebel dürfen in Breite und Höhe 2,50 m nicht überschreiten und müssen vom Ortgang einen Abstand von mindestens 2,50 m aufweisen. Der Abstand zum First muß mindestens 2,00 m betragen und die Dachneigung der des Hauptdaches entsprechen.

Dacheinschnitte sind mit einer Überdachung in Form einer Schlepp- oder Giebelgaube zu versehen. Die Vorgaben sind entsprechend den Dachaufbauten anzuwenden.

Dachvorsprünge müssen 0,15 - 0,25 m betragen. Ausnahmen können aus Gründen der städtebaulichen Anpassung zugelassen werden.

Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind zulässig, sie müssen sich gestalterisch jedoch in die jeweilige Dachfläche integrieren.

Dachflächenfenster können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern dies städtebaulich vertretbar ist und das ruhige Erscheinungsbild der Dachfläche nicht gestört wird.