

**Flurstück 1267, Klausenstraße 5;  
Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage**

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Entsprechend ist darüber zu entscheiden, ob sich das Vorhaben in die Umgebungsbebauung einfügt. Es gilt der nicht qualifizierte Bebauungsplan „Klausenstraße“ aus dem Jahr 1952 bzw. 1955.

Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 BauGB ist, dass es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Sobald eines dieser Kriterien nicht eingehalten wird, fügt sich das Vorhaben nicht in die nähere Umgebung ein und ist daher nach § 34 Abs. 1 BauGB unzulässig.

Das Vorhaben überschreitet mit einer GRZ von 0,83 die durchschnittliche GRZ der angrenzenden Grundstücke mit rd. 0,4. Des Weiteren wird allem Anschein nach die Trauf- und Firsthöhe der Umgebungsbebauung überschritten. Aufgrund fehlender Bemaßung in der Straßenabwicklung kann dies nicht eindeutig beurteilt werden.

Für die Überschreitung der Vorgartenfläche nördlich des Grundstücks mit beiden Wohnhäusern und Stellplätzen ist eine Befreiung erforderlich.

Für die Prüfung folgender Verstöße ist das Landratsamt Heilbronn im Rahmen ihrer bauordnungsrechtlichen Prüfung zuständig:

Nach der Stellplatzsatzung sind für das Vorhaben – anstelle der 22 vorhandenen Stellplätze – mindestens 23 Stellplätze auszuweisen. Die Abstandsflächen überschreiten an drei Stellen die Mitte des öffentlichen Weges nördlich des Grundstücks. Zusätzlich bestehen Zweifel, ob 2,5m Mindestabstand – bei einer allgemeinen Forderung von 0,4 der Wandhöhe – überhaupt ausreichend sind.

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 i.V.m. § 34 BauGB wird versagt.

Anlagen:

1. Lageplan, Schnitt, Ansichten

Sachbearbeitung	Sina Kellert	27.08.2024
geprüft/freigegeben	Keller, Sandra	04.09.2024