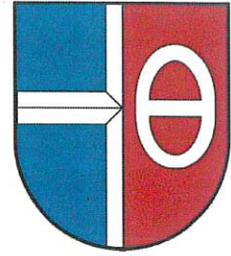


# Gemeinde Malsch Rhein-Neckar-Kreis



## Gremienvorlage

**Amt:** Hauptamt / Bauamt  
**Bearbeiter/in:** FH / US  
**Datum:** 23.04.2024  
**Gremienvorlage:** öffentlich **Sitzung Nr. 2 / 2024**  
**Gremium:** Ausschuss für Umwelt und Technik  
**Vorhaben:** Neubau eines 4-Familienwohnhauses auf dem Grundstück  
Flst.Nr. 7116, Söhler Straße 14

---

### Tagesordnungspunkt:

1.1

---

### Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Mühlweg, 4. Änderung“. Die Bauherren beabsichtigen den Neubau eines 4-Familienwohnhauses. Das Bauvorhaben weicht von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wie folgt ab:

1. Überschreitung Baufenster mit Balkone im OG und Terrassen im EG
2. Überschreitung Grundflächenzahl (GRZ) um 6 % (= 12 qm)
3. Überschreitung Traufhöhe max. 0,30 Meter
4. Überschreitung Müll-Boxen teilweise außerhalb des Baufensters

Zu 1)

Die Balkone im OG und die Terrassen im EG überschreiten im hinteren Bereich zur Reblandhalle hin das Baufenster um 1,50 Meter in einer Länge von jeweils 4,0 Meter (Gesamtlänge: 8,0 Meter).

Zu 2)

Die Überschreitung der GRZ um 6 % (= 12 qm) für die Balkone und Terrassen sind geringfügig.

Zu 3)

Der Überschreitung der Traufhöhe um max. 0,30 Meter kann aufgrund der Topografie des Grundstücks zugestimmt werden. Das Baugrundstück steigt leicht an (um ca. 2,0 Meter).

Zu 4)

Die Müll-Boxen befinden sich größtenteils außerhalb des Baufensters (Überschreitung: 1,50 x 2,50 Meter) im Kurvenbereich.

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass den Abweichungen Ziffer 1 bis Ziffer 3 zugestimmt werden kann. Das Bauvorhaben verfolgt das Ziel der Innenverdichtung in Malsch mit der Schaffung von Wohnraum.

Die Überschreitung des Baufensters für einen großen Teil der geplanten Müll-Boxen wird von der Verwaltung aufgrund des dortigen Kurvenbereichs kritisch gesehen. Diese sollten innerhalb des Baufensters angeordnet werden, so dass die Sicht im Kurvenbereich für die Verkehrsteilnehmer nicht behindert wird.

Weiter ist die Verwaltung der Auffassung, dass die angeordneten Stellplätze P 5 und P 6 bezüglich der Befahrbarkeit aufgrund des dortigen Grenzverlaufs überprüft werden müssen. Die Stellplätze P 2 und P 3 sind jeweils bis zur Grundstücksgrenze angeordnet. Vor dem Grundstück befindet sich im Kurvenbereich kein Gehweg.

Die Planunterlagen hierzu können im Rathaus, Bauamt, eingesehen werden und liegen am Sitzungstermin vor.

---

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Gemeinde Malsch stimmt den geplanten Abweichungen Ziffer 1 bis Ziffer 3 bezüglich der Überschreitung des Baufensters mit Balkone im OG und Terrassen im EG, der Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) um 6 % (= 12 qm) und der Überschreitung der Traufhöhe um max. 0,30 Meter auf dem Grundstück Flst.Nr. 7116, Söhler Straße 14, zu.

Das erforderliche Einvernehmen der Gemeinde Malsch für die zu erteilenden Befreiungen wird hergestellt.

Der Überschreitung des Baufensters im Kurvenbereich mit der Errichtung von Müll-Boxen (Ziffer 4) wird nicht zugestimmt.

Die Anordnung sowie die Befahrbarkeit der geplanten Stellplätze sind zu überprüfen.

---

#### **Beschluss des Ausschusses:**

---

#### **Als Anlage sind beigefügt:**

Folgekostenberechnung  Karten/Folien  Unterlagen:

Lageplan

# Lageplan zum Bauantrag (§ 4 LBOVVO)

## Maßstab 1: 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Einzeichnungen nach § 4 (2-5) LBOVVO  
Ortsvergleich hat nicht stattgefunden.

**Gemeinde**  
**Gemarkung**  
**Landkreis**  
**Flurst. Nr.**

**Malsch**  
**Malsch**  
**Rhein-Neckar-Kreis**  
**7116**

**Bauvorhaben:**  
**NEUBAU EINES 4-  
FAMILIENWOHNHAUSES**

§ 49 Baugenehmigung  § 51 Kenntnissgabeverfahren  § 52 vereinfachtes Verfahren LBO BW

