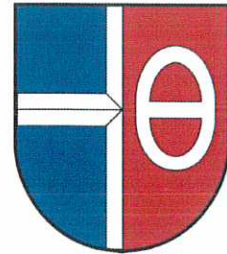


Gemeinde Malsch Rhein-Neckar-Kreis



Gremienvorlage

Amt: Hauptamt

Bearbeiter/in: HAL

Datum: 14.12.2022

Gremienvorlage: öffentlich

Sitzung Nr. 12 / 2022

Gremium: Gemeinderat

Kennwort: Bauleitplanverfahren

Begriff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Söhler Straße 12“

1. Aufstellungsbeschluss vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB
2. Billigung Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan „Söhler Straße 12“
3. Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Durchführung einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Befangenheit beachten!

Tagesordnungspunkt:

2

Sachverhalt:

Die Eigentümer beantragen die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Grundstück Flst.Nr. 7115 in Malsch, Söhler Straße 12, mit einer Grundstücksfläche von 906 qm. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll im „vereinfachten Verfahren“ nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der „Innenentwicklung“ aufgestellt werden.

Auf dem Grundstück soll ein freistehendes zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit einem Staffelgeschoß errichtet werden. Es sind 7 familientaugliche Wohneinheiten in verschiedenen Größen sowie 14 PKW-Stellplatzflächen (teilweise gefangen) vorgesehen. Mit den Bauvorhaben soll weiterer Wohnraum gemäß dem in der Gemeinde Malsch bestehenden aktuellen Bedarf geschaffen werden.

Das vom Vorhabenträger geplante Gebäude überschreitet mit einer vorgesehenen ca. 8,00 Meter hohen Attika (umlaufendes Flachdach im Bereich des Staffelgeschosses) die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Traufhöhe von 6,00 Meter um das Höhenmaß von ca. 2,00 Meter.

Die gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässige Firsthöhe von 11,00 Meter (4,00 Meter Traufe + 5,00 Meter im Dachbereich; gemessen von der Mittelachse der „Söhler Straße“) wird durch das geplante Vorhaben um ca. 80 cm überschritten.

Hinsichtlich der geplanten Höhe des Bauvorhabens wird ergänzend auf die Höhe des unmittelbar angrenzenden Wohngebäudes auf dem Grundstück Flst.Nr. 7114, Söhler Straße 10, verwiesen – dieses weist eine Traufhöhe von lediglich 4,00 Meter und eine Firsthöhe von 8,50 Meter auf.

Die Gebäudekubaturen des geplanten Neubaus und des unmittelbar angrenzenden Bestandsgebäudes (Flst.Nr. 7114) sind den Ansichtszeichnungen zu entnehmen.

Das geplante Bauvorhaben hält zum „Unterer Jagdweg“ einen Abstand von 3,50 Meter ein und geht damit auf die Empfehlungen der Verwaltung sowie des Stadtplaners ein. Damit ist gewährleistet, dass für die im Untergeschoß der geplanten Bebauung vorgesehenen PKW-Stellplätze ausreichend tiefe Rangierflächen zur Verfügung gestellt werden können.

Die Anzahl der 7 geplanten Wohneinheiten überschreitet die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2008 unter der Ziffer 5. der Schriftlichen Festsetzungen formulierte maximal zulässige Anzahl an Wohnungen um 3 Wohneinheiten. Diese höhere Anzahl wird aufgrund des dringenden Bedarfes an Wohnraum an diesem Standort unter der Voraussetzung, dass die gemäß der in den Örtlichen Bauvorschriften formulierte Erhöhung der Stellplatzverpflichtung eingehalten wird, als „vertretbar“ angesehen. Das Vorhaben sieht die Bereitstellung von 2 PKW-Stellplätzen je Wohnung vor.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Mühlweg“ setzt zum Außenbereich hin eine 10,00 Meter tiefe „Pflanzgebotsfläche“ fest. Diese wurde zur Eingrünung des Plangebietes sowie zur Reduzierung möglicher Konflikte zwischen den angrenzenden Weinbauflächen und einer Wohnbebauung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Abweichend dieser Planung ist es nunmehr vorgesehen, 2 PKW-Stellplätze und einen Kinderspielplatz in diese Abstandsfläche zu integrieren. Dem kann nach Einschätzung der Verwaltung unter der Voraussetzung zugestimmt werden, dass ein minimierter 5,00 Meter tiefer, zu bepflanzender Streifen erhalten bleibt und die Pflanzmaßnahmen im Bauantrag detailliert dargestellt und diese auch umgesetzt werden.

Als Ausgleich für diese reduzierte Eingrünungsmaßnahme in der Abstandsfläche sieht das Vorhaben eine intensive Wandbegrünung an den Ost- und West-Fassaden des Baukörpers vor.

Als planungsrechtliche Grundlage für das durch den Vorhabenträger geplante Bauvorhaben wird die Aufstellung eines „vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“ gemäß § 12 BauGB vorgeschlagen. Nach seiner Rechtskraft ersetzt dieser für das Grundstück Flst.Nr. 7115 die bisher rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mühlweg“.

Im Vorfeld haben bereits mehrere Abstimmungsgespräche mit dem Eigentümer, dem Planungsbüro und der Verwaltung stattgefunden. Als Ergebnis kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Söhler Straße 12“ auf der Grundlage des § 13 a BauGB als „Maßnahme der Innenentwicklung“ im „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt werden.

Die Eigentümer haben mit Schreiben vom 30.11.2022 gegenüber der Gemeinde Malsch die Zusage der Übernahme sämtlicher für das Planungsverfahren anfallenden Kosten erteilt.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Malsch fasst den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Söhler Straße 12“ des Bebauungsplanes „Mühlweg“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB.
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Söhler Straße 12“ wird gebilligt.
3. Es wird der Beschluss gefasst, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie eine öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.



Als Anlage sind beigefügt:

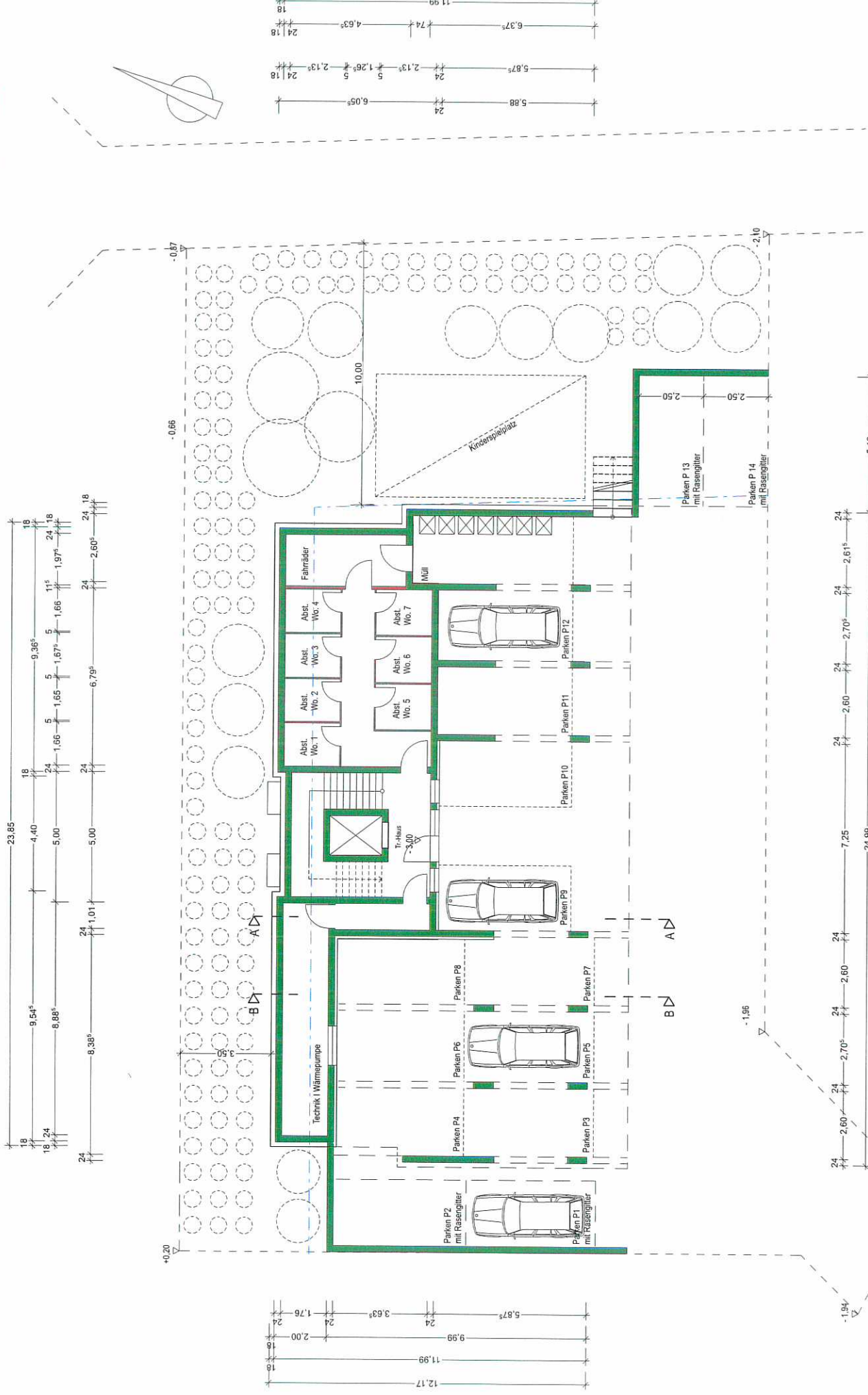
Folgekostenberechnung Karten/Folien Unterlagen:

Bebauungsplan, zeichnerischer Teil

Berechnung Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Lageplan

Handzeichen Sachbearbeiter: FH		Datum: 01.12.2022
Mitzeichnung durch Amtsleiter: FH Handzeichen:		Datum: 01.12.2022
Mitzeichnung durch Rechnungsamt Handzeichen:		Datum:
Mitzeichnung durch Büro Sternemann & Glup, Sinsheim		Datum: 01.12.2022
Zustimmung durch Bürgermeister Tobias Greulich Handzeichen		Datum: 01.12.2022



Untergeschoss

BA.01

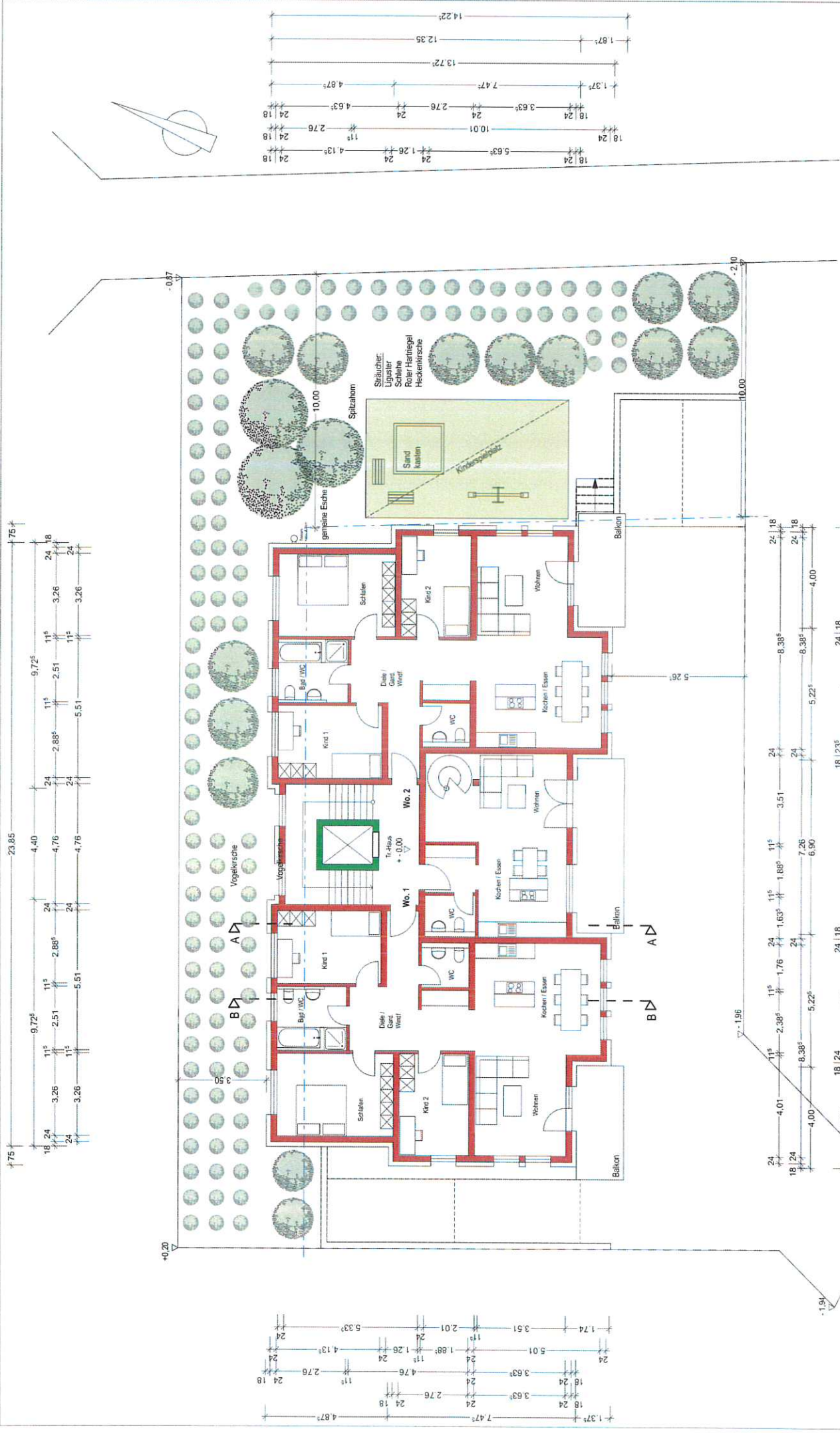
ARCHITEKT:
 architekturbüro krieger
 11435
 Wengelerstraße 27
 74921 Helmstadt
 Tel: 015123355414
 Fax: -
 Web: www.krieger-architektur.de

AUFTRAGGEBER:
 BHG Santra u. Heiger Mückenhausen
 Mückenhausen
 Wiesenstraße 23
 69254 Malsch
 Tel: 07253-924890
 Fax: -
 E-Mail: info@bauunternehmen-bender.de

BAUVORHABEN:
 04.2022 - Mehrfamilienwohnhaus Malsch
 Söhler Straße
 Söhler Straße 12
 69254 Malsch

-1. UG	Baugröße	Datum
1:100	420/297 A3	26.11.2022
Plansteller		Plansteller
welter krieger		welter krieger

Plan: D:\bau\www\krieger\plan\11435\m\krieger\bauplan\bauplan\bauplan.dwg 22.11.2022 11:30:13, M:\krieger.dwg



Erdgeschoss

BA.02

ARCHITEKT:
architekturbüro kriegler
 11435
 Wengertstraße 27
 74921 Heimsstadt
 Tel. 0 15 12 23 54 14
 Fax: -
 E-Mail: info@kriegler-architektur.de
 Web: www.kriegler-architektur.de

AUFTRAGGEBER:
BHG Santra u. Holger Mückenhausen
 Mückenhausen
 Wissensstraße 23
 69254 Malsch
 Tel: 07253-924890
 Fax: -
 E-Mail: info@bauunternehmen-bender.de

BAUVORHABEN:
 04.2022 - Mehrfamilienwohnhaus Malsch
 Sohler Straße
 69254 Malsch

0. EG	Blattgröße	Datum
	420/297 A3	29.11.2022
	Plananzahl	
	weiter Hänger	

Quadrat: 20.11.2022, Mückenhausen
 Prof. Klaus Wöhler, Prof. Dr. Ingrid Schuchmann, Dipl.-Ing. Christian Mückenhausen, Dipl.-Ing. Ingrid Mückenhausen



BA.03		Obergeschoss	
1: 1. OG	Maststab	Blattgröße	Datum
1:100	420/297 A3		25.11.2022
Planimeter		wittler-krieger	
<small> Datum: 23.10.2022 1:30-Musterhaus.jan Prof.: Dienstleistungen für Büro/Mobile Dokumentname: upper-CloudHouse2022-Planobergeschoss Projektname: Musterhausprojekt 11-30-5 1:30-Musterhaus.jan </small>			

ARCHITEKT:
 architekturbüro kriegler
 11435
 Wengertstraße 27
 74921 Heilmstadt
 Tel: 015 122355414
 Fax: -
 Web: www.kriegler-architektur.de

AUFTRAGGEBER:
 BHG Saitra u. Holger Mückenhausen
 Mückenhausen
 Wiesenstraße 23
 69254 Malsch
 Tel: 07253-924890
 Fax: -
 E-Mail: info@bauunternehmen-bender.de

BAUVORHABEN:
 04.2022 - Mehrfamilienwohnhaus Malsch
 Söhler Straße
 69254 Malsch



BAUVERHABER:
 04.2022 - Mehrfamilienwohnhaus Malsch
 Sohler Straße
 69254 Malsch

AUFTRAGGEBER:
 BHG Santra u. Holger Mückenhausen
 Mückenhausen
 Wiesenstraße 23
 69254 Malsch
 Tel: 07253-924890
 E-Mail: info@bauunternehmen-bender.de

ARCHITEKT:
 architekturbüro krieger
 11435
 Wengertstraße 27
 74921 Heilmstadt
 Tel: 015122355414
 Fax: -
 E-Mail: info@krieger-architektur.de
 Web: www.krieger-architektur.de

BA.04

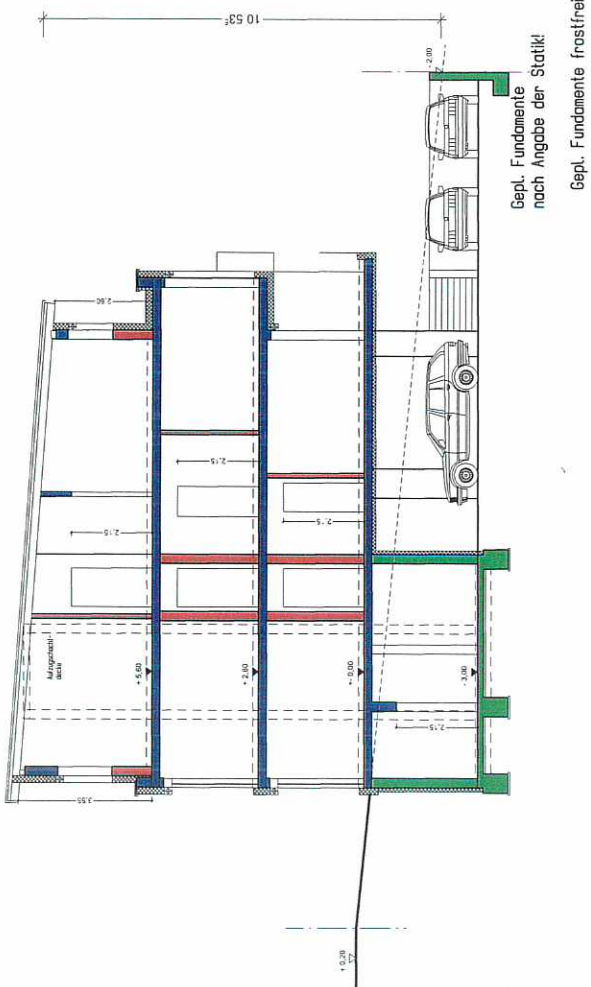
Dachgeschoss

2 DG

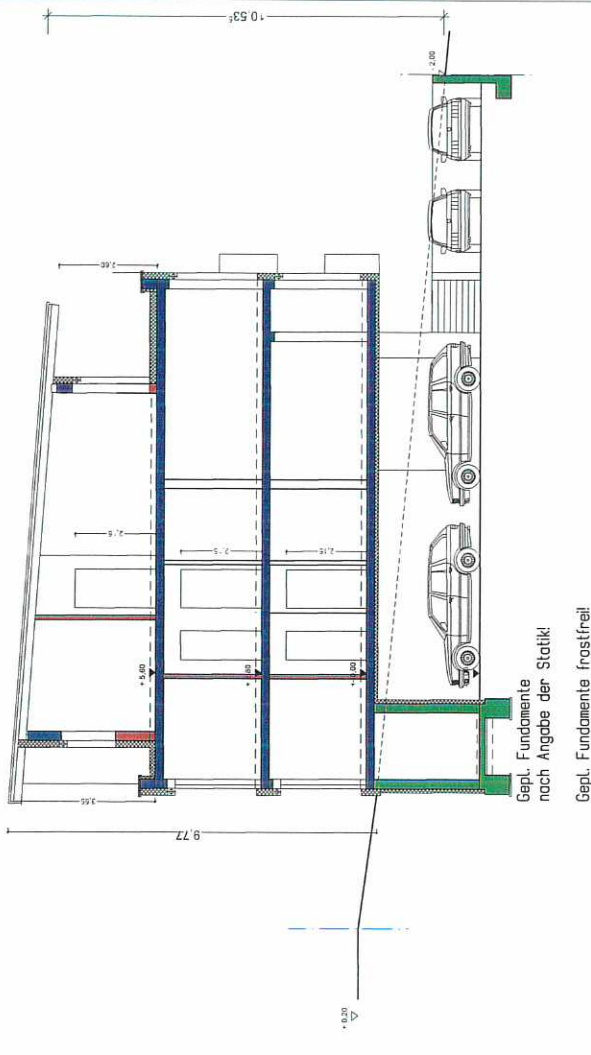
Maststab	Blattgröße	Datum	Planer/Zeichner
1:100	A3	29.11.2022	walter krieger

Datum: 22.11.2022 13:34:00
 Projektname: 22.11.2022 13:34:00
 Projektdatei: 22.11.2022 13:34:00

Dachneigung 4°
Dachkonstruktion nach Angabe der Statik



Dachneigung 4°
Dachkonstruktion nach Angabe der Statik



BAUVORHABEN:
04.2022 - Mehrfamilienwohnhaus Malsch
Söhler Straße
Söhler Straße 12
69254 Malsch

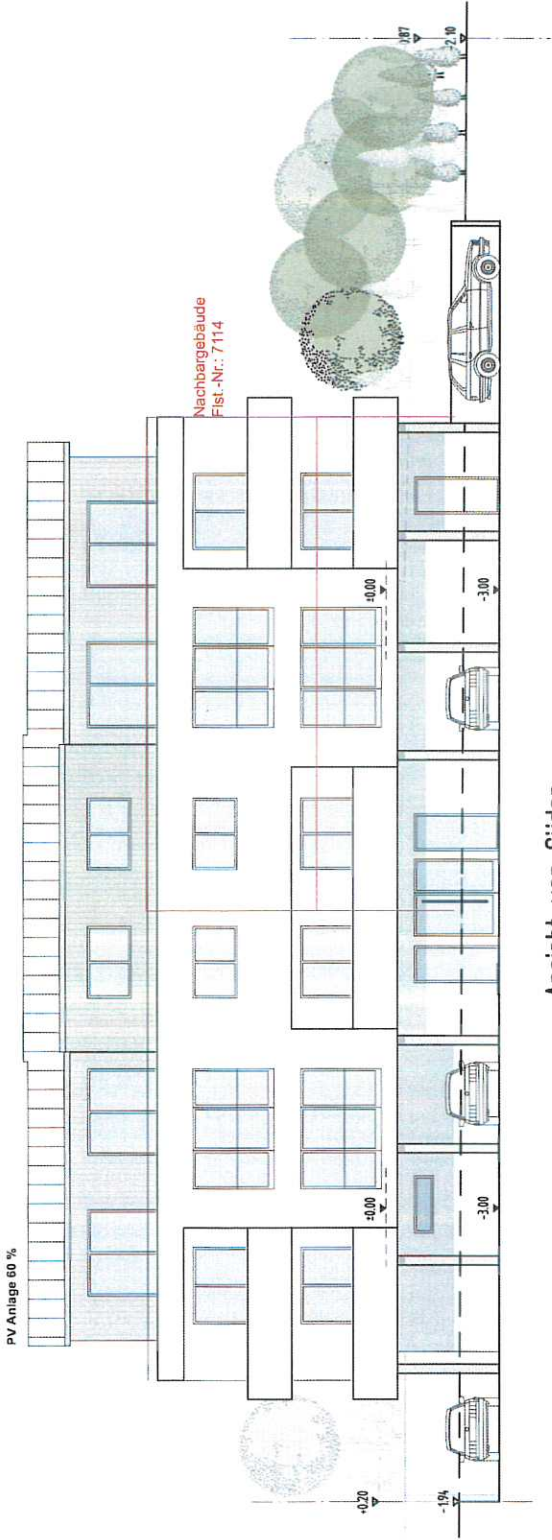
AUFTRAGGEBER:
BHG Santra u. Holger Mückenhausen
Mückenhausen
Wiesenstraße 23
69254 Malsch
Tel: 07253-524890
Fax: -
E-Mail: info@bauunternehmen-bender.de

ARCHITEKT:
architekturbüro kriegler
11435
Wengertstraße 27
74921 Helmstadt
Tel: 015122355414
Fax: -
E-Mail: info@kriegler-architektur.de
Web: www.kriegler-architektur.de

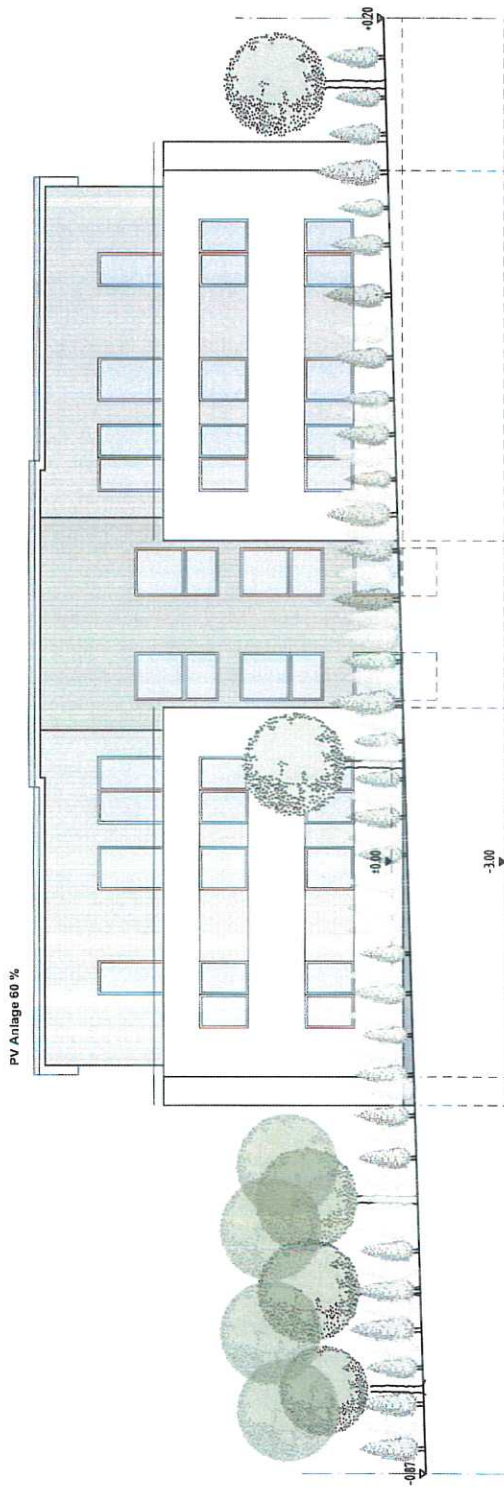
BA.05

Schnitte A-B

3. Schnitt	
Malsch	Bauhöhe
1.100	427/297 A3
Datum	29.11.2022
Planzeichner	walter krieger
<small>Chancen Nr. 11.303/23-Mückenhausen.pdf Pfad: D:\bau\wengert\plan\publik\Bau\Bau05\Bau05.dwg DocumentName: gkge-C:\ad\ba\2022\Projekt\architek\Bau\Bau05\Bau05.dwg 2022.11.30.9.13. Mückenhausen.gk</small>	



Ansicht von Süden



Ansicht von Norden

BAUVORHABEN:
04.2022 - Mehrfamilienwohnhaus Malsch
Söhler Straße
12
69254 Malsch

AUFTRAGGEBER:
BHG Santra u. Holger Mückenhausen
Mückenhausen
Wiesenstraße 23
74921 Heimsfeld
Tel: 07253-924890
Fax: -
E-Mail: info@baunternehmen-bender.de

ARCHITEKT:
architekturbüro kriegler
11435
Wengertstraße 27
74921 Heimsfeld
Tel: 015122355414
Fax: -
E-Mail: info@kriegler-architektur.de
Web: www.kriegler-architektur.de

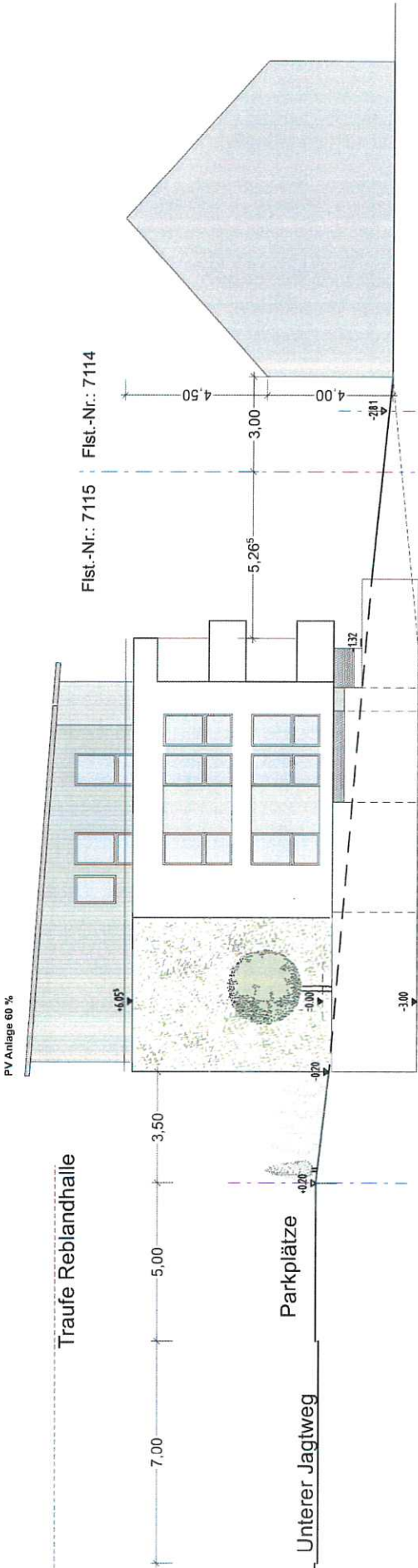
BA.06

Ansichten Nord - Süd

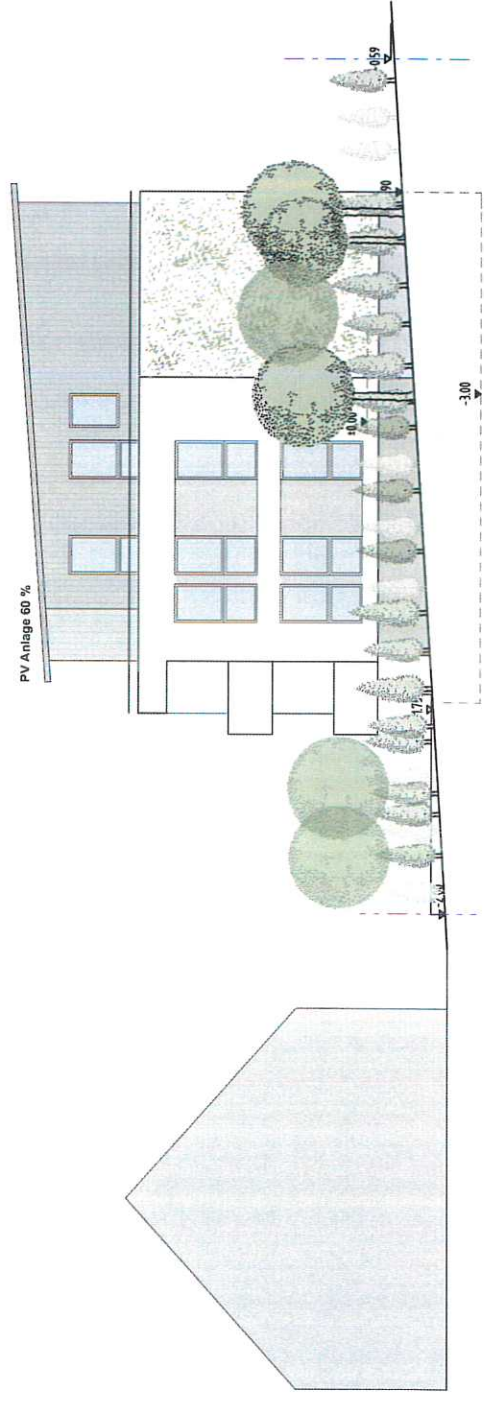
4. Ansichten Nord - Süd	Blattgröße	Datum	Planungsleiter
Malsch	A3	29.11.2022	walter Hefner
Skizzen: 20.11.2022, 21.11.2022, 22.11.2022, 23.11.2022, 24.11.2022, 25.11.2022, 26.11.2022, 27.11.2022, 28.11.2022, 29.11.2022, 30.11.2022, 01.12.2022, 02.12.2022, 03.12.2022, 04.12.2022, 05.12.2022, 06.12.2022, 07.12.2022, 08.12.2022, 09.12.2022, 10.12.2022, 11.12.2022, 12.12.2022, 13.12.2022, 14.12.2022, 15.12.2022, 16.12.2022, 17.12.2022, 18.12.2022, 19.12.2022, 20.12.2022, 21.12.2022, 22.12.2022, 23.12.2022, 24.12.2022, 25.12.2022, 26.12.2022, 27.12.2022, 28.12.2022, 29.12.2022, 30.12.2022, 31.12.2022			

First Reblandhalle

Traufe Reblandhalle



Ansicht von Westen



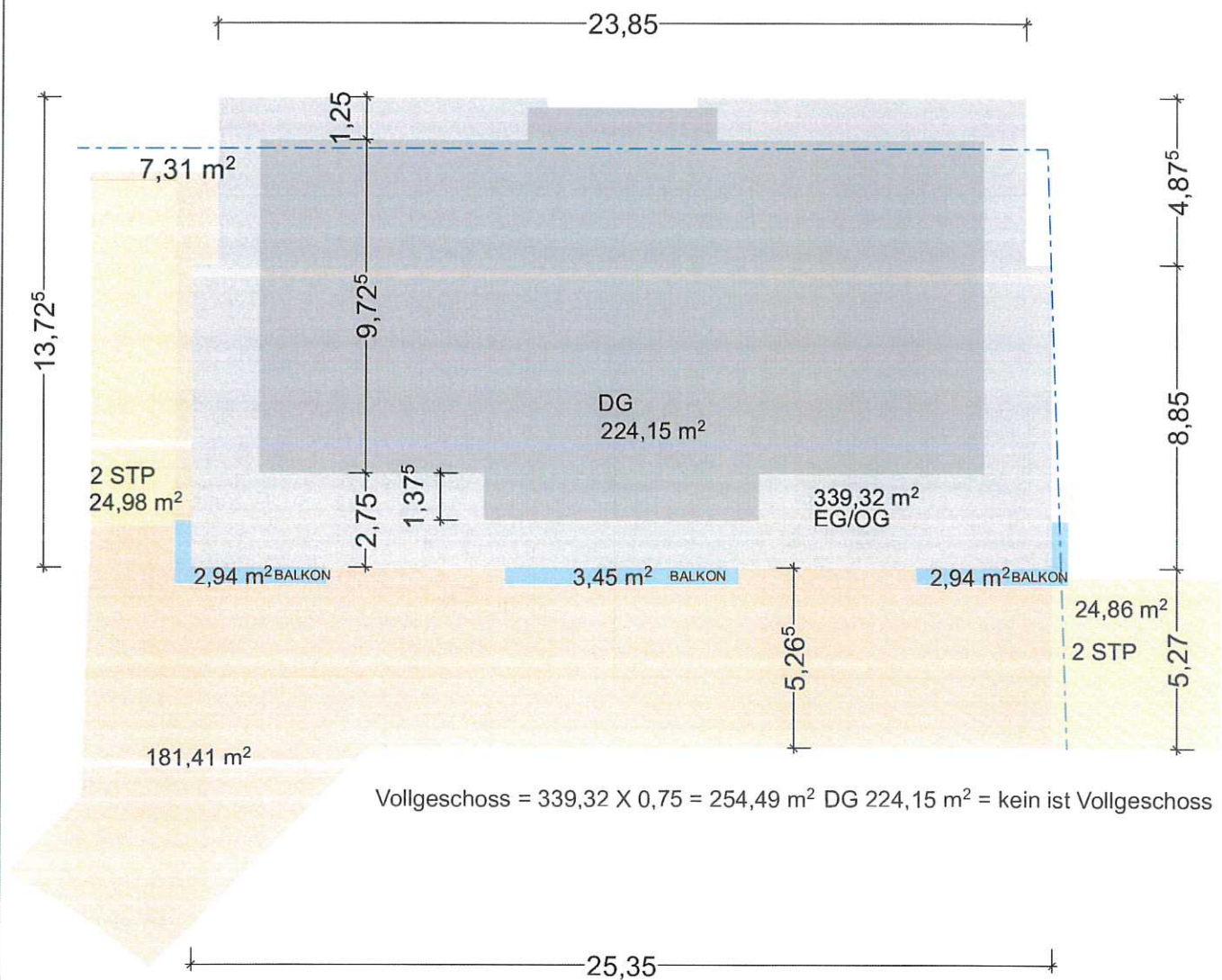
Ansicht von Osten

BAUVORHABEN:
 04.2022 - Mehrgliedriges Reblandhaus Malsch
 Sobler Straße
 69234 Malsch

AUFTRAGGEBER:
 BHG Santra u. Holger Mückenhausen
 Mückenhausen
 Wiesenstraße 23
 69264 Malsch
 Tel. 0 7253-924890
 E-Mail: info@baumiternehmen-bender.de

ARCHITEKT:
 architekturbüro krieger
 11435
 Wengernstraße 27
 74921 Heimsstadt
 Tel. 0 15 122 355 4 14
 E-Mail: info@krieger-architektur.de
 Web: www.krieger-architektur.de

A. Ansichten Nord - Süd		BA.07	Ansichten Ost - West
Maststab	Blattgröße	Datum	
1:100	420*297 A3	29.11.2022	
Dateiname: Z:\1-353\13a_Mückenhausen.pjn		Planmischer	wolter krieger
<small>File: D:\work\projekte\13a_Mückenhausen\projekte\13a_Mückenhausen.dwg (2022/11/29/11:30:51) by Mückenhausen.pjn</small>			



BAUVORHABEN:
 04.2022 -
 Mehrfamilienwohnhaus
 Malsch Söhler Straße
 Söhler Straße 12
 69254 Malsch

AUFTRAGGEBER:
 BHG Santra u. Holger
 Mückenhausen
 Mückenhausen
 Wiesenstraße 23
 69254 Malsch
 Tel: 07253-924890
 Fax: -
 E-Mail:
 info@bauunternehmen-
 bender.de

ARCHITEKT:
 architekturbüro krieger
 11435
 Wengertenstraße 27
 74921 Helmstadt
 Tel: 015122355414
 Fax: -
 E-Mail: info@krieger-
 architektur.de
 Web: www.krieger-
 architektur.de

BA.08
Vollgeschossnachweis

-2. VG	
M 1:200	Blattgröße: 297*210 A4
Datum:	29.11.2022
Planersteller: walter krieger	
Dateiname: 22-11-30-§13a-Mückenhausen.pln	
Pfad: /Users/walterkrieger/Library/Mobile Documents/ com-apple-CloudDocs/2022/Projektordner/bvh-Mückenhausen/	



Traufhöhe ca. 4,00 m, Firsthöhe ca. 9,00 m



Traufhöhe ca. 6,00 m, Firsthöhe ca. 11,00 m



Traufhöhe ca. 9,00 m, Firsthöhe ca. 12,00 m



Traufhöhe ca. 7,00 m, Firsthöhe ca. 12,00 m

BAUVORHABEN:
04.2022 -
Mehrfamilienwohnhaus
Malsch Söhler Straße
Söhler Straße 12
69254 Malsch

AUFTRAGGEBER:
BHG Santra u. Holger
Mückenhausen
Mückenhausen
Wiesenstraße 23
69254 Malsch
Tel: 07253-924890
Fax: -
E-Mail:
info@bauunternehmen-
bender.de

ARCHITEKT:
architekturbüro krieger
11435
Wengertenstraße 27
74921 Helmstadt
Tel: 015122355414
Fax: -
E-Mail: info@krieger-
architektur.de
Web: www.krieger-
architektur.de

BA.09
Bilder der Umgebung

M Blattgröße: 297*210 A4

Datum: 29.11.2022

Planersteller: walter krieger

Dateiname: 22-11-30-§13a-Mückenhausen.pln

Pfad: /Users/walterkrieger/Library/Mobile Documents/
com-apple-CloudDocs/2022/Projektordner/bvh-Mückenhausen/

Nachweis der Berechnung Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)

1. Allgemeine Angaben

Bauherr (Name, Vorname) BHG Santra u. Holger Mückenhausen	
Straße, Hausnummer Wiesenstraße 23	PLZ, Ort 69254 Malsch
Entwurfsverfasser Walter Krieger - architekturbüro krieger, Wengertenstraße 27, 74921 Helmstadt-Bargen	
Bauvorhaben Mehrfamilienwohnhaus in Malsch	
Baugebiet B-Plangebiet "Mühlweg" rechtsverbindlich seit 29.10.1999	Grundstücksgröße 906 m ² lt. Grundbuch

2. Grundflächenzahl (GRZ)

GRZ-Vorgabe lt. B-Plan 0,4 zulässige Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO laut B-Plan 50%

	Grundfläche	Berechnung	Gesamt
(1)	Hauptnutzung (Wohnhaus/Gewerbebetrieb)	In CAD ermittelte Flächen	339,32 m ²
(1)	Terrasse	Balkon	9,33 m ²
(2)	Garage / Carport		m ²
(2)	PKW-Stellplätze	4 St. aussen	49,84 m ²
(2)	Zufahrt		181,41 m ²
(2)	Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO		7,31 m ²
(2)	Bauliche Anlagen unterhalb Geländeoberfläche		m ²
(2)	Gehwege		587,21 m ²

$$GRZ_H = \frac{\text{Summe aller Grundflächen (1)}}{\text{Grundstücksgröße}} = \frac{348,63 \text{ m}^2}{906 \text{ m}^2} = \boxed{}$$

$$GRZ_H \quad \boxed{0,38} = GRZ \text{ (zulässig)} \quad \boxed{0,4}$$

$$GRZ_{H+N} = \frac{\text{Summe aller Grundflächen (1+2)}}{\text{Grundstücksgröße}} = \frac{587,21 \text{ m}^2}{906 \text{ m}^2} = \boxed{}$$

$$GRZ_{H+N} \quad \boxed{0,65} = GRZ \text{ (max. 0,8)} \quad \boxed{0,6}$$

3. Geschossflächenzahl (GFZ)

GFZ-Vorgabe entsprechend B-Plan 0,8

	Berechnung	Gesamt
Grundfläche Erdgeschoss	339,52	339,32 m ²
Grundfläche Vollgeschoss	339,52	339,32 m ²
Grundfläche Vollgeschoss		m ²
Grundfläche Dachgeschoss	224,15 m ² = kein Vollgesch. 75% v. 339,32 = 254,49 m ²	0 m ²
	Summe der Grundflächen	678,64 m ²

$$GFZ = \frac{\text{Summe aller Grundflächen}}{\text{Grundstücksgröße}} = \frac{678,64 \text{ m}^2}{906 \text{ m}^2} = \boxed{0,75}$$

$$GFZ \quad \boxed{0,75} = GFZ \text{ (zulässig)} \quad \boxed{0,8}$$

Ort, Datum Helmstadt, 30.11.2022	Aufgestellt durch architekturbüro krieger Unterschrift walter krieger dipl.-ing. (FH)
-------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------

anschrift telefon 0 72 63 91 91 98
wengertenstraße 27 fax 0 72 63 - 91 88 04
74921 helmstadt info@krieger-architektur.de