



# BRETZFELD

DAS TOR ZUM  
HOHENLOHER LAND

**Beratungsunterlage Nr. 53/2018 zur  
öffentlichen Gemeinderatssitzung am 26.07.2018**

---

**TOP 2:**            **Bausachen**  
c) **Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern mit 16 Wohneinheiten, Tiefgarage mit  
18 Stellplätzen, 3 Gartenhofhäuser mit Carport und Stellplatz auf Flst.  
59/1, 59/2, 59/3, 59/4, 61, 1319, 1322, Trennstück von 1320 und 238/1,  
Windischenbacher Weg 23, 27, 29, Bretzfeld-Bitzfeld  
(§ 34 BauGB, Innenbereich)**

---

**Amt: Bauamt**

Aktenzeichen/Kürzel:            632.6/Eg                            Datum:                            12.07.2018

---

Kosten:    HHSt.:  
Planansatz:                                        Planjahr:  
Mehr-/Minderausgaben:                        Deckungsvorschlag:

---

### **I. Sachverhalt**

Der Bauantrag für den Neubau von 3 Mehrfamilienhäuser mit 16 Wohneinheiten, Tiefgarage mit 18 Stellplätzen, 3 Gartenhofhäuser mit Carport und Stellplatz auf Flst. 59/1, 59/2, 59/3, 59/4, 61, 1319, 1322, Trennstück von 1320 und 238/1, Windischenbacher Weg 23, 27, 29 in Bretzfeld-Bitzfeld ging am 25.06.2018 bei der Gemeinde ein.

Das Grundstück liegt im bauplanungsrechtlich unüberplanten Innenbereich (§ 34 BauGB). Es liegen Nachbareinwendungen vor, teilweise die Aufrechterhaltung der Bedenken gegen vorangegangene Baugesuche. Auf die Anlage darf verwiesen werden. Dem unmittelbar vorangegangenen Bauantrag wurde das Einvernehmen des Gemeinderates in der Sitzung am 22.03.2018 mehrheitlich versagt, der Bauantrag zurückgezogen und ein geänderter Antrag erarbeitet.

Dieser liegt nun vor. Wesentliche Änderungen sind eine Planung von 3 statt 4 Gartenhofhäuser, eine Wohneinheit weniger bei den Mehrfamilienhäusern, Änderung der Tiefgaragenzufahrt, Ausweisung eines Spielplatzes und Tausch des Standortes von Stellplätzen und Heizzentrale.

Die Prüfung zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmen erstreckt sich auf die Fragestellungen des Erschlossen seins und der städtebaulichen Verträglichkeit.

Das Grundstück ist zweifellos erschlossen. Ver- und Entsorgungsleitungen liegen an, die straßenmäßige Erschließung durch die nur für den Anliegerverkehr freie Straße Windischenbacher Weg ist gegeben.

Andere Erschließungsmöglichkeiten bzw. wünschenswerte alternative Straßenführungen ändern nichts an dem jetzt gegebenen Zustand eines zweifelsfrei erschlossenen Grundstückes.

Durch die nun nochmals reduzierte Umplanung (einschließlich erneute Verringerung der Zahl der Wohneinheiten und insgesamt 38 Stellplätze die deutlich über das derzeit notwendige Maß hinausgehen) ist ein städtebauliches Einfügen aus Sicht der Verwaltung ebenfalls eindeutig zu bejahen.

Zu erinnern ist die Historie dieses Grundstückes, wobei in früheren Bauüberlegungen bereits ca. 30 Wohneinheiten als genehmigungsfähig angesehen wurden. Insofern trägt die nun vorliegende, mehrfach angepasste und reduzierte Planung einer ganzen Reihe von Vorbringungen, welche hauptsächlich bauordnungsrechtliche Belange berühren, bereits Rechnung.

Die neue Planung ist eng mit dem Landratsamt abgestimmt und wird von dort als genehmigungsfähig erachtet. Die Verwaltung schlägt dem Gemeinderat daher vor, seine Zustimmung zum vorliegenden Bauantrag zu geben.

## **II. Beschlussvorschlag**

Dem Neubau von 3 Mehrfamilienhäuser mit 16 Wohneinheiten, Tiefgarage mit 18 Stellplätzen, 3 Gartenhofhäuser mit Carport und Stellplatz auf Flst. 59/1, 59/2, 59/3, 59/4, 61, 1319, 1322, Trennstück von 1320 und 238/1, Windischenbacher Weg 23, 27, 29 in Bretzfeld-Bitzfeld wird zugestimmt, das Einvernehmen der Gemeinde wird erteilt.

Anlage: Pläne