

---

Stadt Kenzingen  
Bürgermeister

## Beschlussvorlage



Nr.: 2024-3-004  
Az.: 632.60.2162.2023  
TOP 03.01

Berichterstatter:  
Shkodra, Annette

ausgegeben am: 09.01.2024

---

### **Bauantrag im vereinfachten Verfahren Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Nebengebäude und Garage Bauort: Kenzingen, Hansjakobstraße 2 a, Flst.Nr. 5161/2**

#### **Beschlussfolge:**

Technischer Ausschuss

öffentlich

18.01.2024

#### **Beschlussantrag:**

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB in Verbindung mit § 31 BauGB wird unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Balger Süd hinsichtlich:

- dem Standort des Wohnhauses mit Nebengebäude, Garage und des Wasserbeckens außerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster)
- Unterschreitung des Mindestgrenzabstandes an der südwestlichen Grenze von 4,50 m um 80 cm durch das Wohngebäude und durch das bestehende Nebengebäude von 4,50 m um 4,40 m an der südwestlichen Grenze
- Unterschreitung des Mindestgrenzabstandes an der nordöstlichen Grenze durch die Garage
- Überschreitung der bebaubaren Gesamtfläche, der GRZ um 30,58 m<sup>2</sup>, entspricht 33 %
- Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung um 10 ° auf 30 ° DN erteilt.

#### **Begründung:**

Planungsrechtliche Beurteilung nach § 31 BauGB; das Baugrundstück befindet sich im Geltungsgebiet des Bebauungsplanes Balger Süd; Rechtskraft: 24.01.1974.

Beantragt ist der Neubau eines Wohngebäudes mit Garage sowie der Umbau des bestehenden Nebengebäudes zur Nutzung als Haustechnik-, Hauswirtschafts- und Abstellräume auf dem Grundstück Flst.Nr. 5161/2, für das der bestehende Bebauungsplan kein Baufenster vorsieht.

---

Ja-Stimmen

Nein-Stimmen

Enthaltungen

Für die Bebauung eines zusätzlichen Wohngebäudes ohne Baufenster wurde nach genehmigter Bauvoranfrage am 11.07.2013 eine Baugenehmigung in Aussicht gestellt. Dem daraufhin gestellten Bauantrag zum Neubau eines zusätzlichen Wohngebäudes wurde nach TA-Zustimmung vom 14.08.2014, die Baugenehmigung am 17.10.2014 erteilt.

Die Baugenehmigung ist abgelaufen. Ein neuer Bauantrag steht nun zur Entscheidung an mit folgenden Änderungen:

- Einfamilienwohnhaus ohne Keller, Firsthöhe 6,33 m  
anstatt Einfamilienwohnhaus mit Keller, Firsthöhe 8,40 m
- Erhalt des bestehenden Nebengebäudes zur Nutzung als Technik-, Hauswirtschafts- und Lagerräume, anstatt Abbruch
- Neubau einer Garage und einem zweiten Stellplatz
- separate Zufahrt über den Weg Flst.Nr. 5162/1, anstatt Zufahrt über Grundstück Flst.Nr. 5161
- geänderte Dachneigung von 45 ° auf 30 ° DN

Die Erschließung wurde beim Neubau des Doppelhauses auf dem Grundstück Flst.Nr. 5161/1 bereits hergestellt.

Beurteilung der Verwaltung:

-aus städtebaulicher Sicht:                   vertretbar  
-aus erschließungstechnischer Sicht:   gesichert

**Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

-keine-

Kenzingen, 9. Januar 2024

Matthias Guderjan  
Bürgermeister

Annette Shkodra  
Fachbereich 3