

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 06.05.2026

- öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 20.05.2026

- öffentlich -

Zustimmung nach § 36a BauGB für Befreiungen von der Gestaltung von Dächern im Schälzig

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat erteilt seine Zustimmung nach § 36a Baugesetzbuch (BauGB) für die Erteilung von Befreiungen gemäß § 31 Abs. 3 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 41 „Schälzig“ 5. Änderung und Neufassung, für die Gestaltung von Dächern dergestalt, dass auf den Grundstücken, die unmittelbar hinter dem Lärmschutzwall entlang der B 36 liegen, Dachaufbauten, aufgesetzte Giebel, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte zur Belichtung von Wohnräumen auf der nördlichen zum Wall ausgerichteten Dachfläche der Gebäude zulässig sind.

Erläuterungen:

Der Bebauungsplan Nr. 41 „Schälzig“ wurde 1995 aufgestellt, die 5. Änderung und Neufassung ist 2002 in Kraft getreten. Damals lief die B 36 direkt an dem Wohngebiet vorbei. Aus diesem Grund war in den Örtlichen Bauvorschriften zu dem Bebauungsplan in Ziffer 1.1 Gestaltung der Dächer, der Passus aufgenommen worden, dass auf den Grundstücken, die unmittelbar hinter dem Lärmschutzwall entlang der B 36 liegen, Dachaufbauten, aufgesetzte Giebel, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte zur Belichtung von Wohnräumen auf der nördlichen zum Wall ausgerichteten Dachfläche der Gebäude aus schallschutztechnischen Gründen unzulässig sind.

Ende 2009 wurde die B 36 aus der Ortslage Schwetzingens herausgenommen und zur Ortsstraße abgestuft. Es liegt dadurch nahe, dass die im Bebauungsplan vorgenommenen Einschränkungen aufgrund der aktuellen verkehrlichen Situation aus schallschutztechnischen Gründen für gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr erforderlich sind. Auch die technischen Weiterentwicklungen im Schallschutz sprechen für eine Zulassung von Dachaufbauten, aufgesetzte Giebel, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte zur Belichtung von Wohnräumen auch auf der Nordseite der Gebäude.

Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB

Um den Bebauungsplan zu korrigieren und den heutigen Gegebenheiten anzupassen, soll eine Befreiung dahingehend beantragt und erteilt werden können, dass entgegen Ziffer 1.1 Gestaltung der Dächer, dass auf den Grundstücken, die unmittelbar hinter dem Lärmschutzwall entlang der B 36 liegen, Dachaufbauten, aufgesetzte Giebel, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte zur Belichtung von Wohnräumen auf der nördlichen zum Wall ausgerichteten Dachfläche der Gebäude zulässig sind.

Bei dieser Festsetzung handelt es sich um einen Grundzug der Planung in Sicht von § 31 Abs. 3 BauGB. Von diesem kann ausschließlich nach § 31 Abs. 3 BauGB befreit werden.

Die Befreiung kann in mehreren gleichgelagerten Fällen Anwendung finden, da insgesamt 16 Grundstücke mit 26 Häusern von der Befreiung profitieren können. Zwar ist nur noch ein Grundstück in diesem Bereich derzeit unbebaut, aber auch die Bestandsgebäude haben aufgrund der Befreiung die Möglichkeiten die Wohnfläche im Dachgeschoss auszubauen und qualitativ aufzuwerten.

Nachbarliche Belange können der Befreiung nicht entgegenstehen, da die Ausrichtung ausschließlich zum Lärmschutzwall erfolgt. Auch sonstige öffentliche Belange nach § 1 BauGB stehen der Befreiung nicht entgegen. Zusätzliche erhebliche Umwelteinwirkungen sind auch nicht zu erwarten.

Die Zustimmung der Gemeinde wird nach § 36 a Abs. 1 S. 3 BauGB unter der Bedingung erteilt, dass jeder Antragsteller mittels einer gutachterlichen Stellungnahme den Nachweis der gesunden Wohnverhältnissen führt.

Finanzielles:

Für jede aufgrund dieser Zustimmung erteilten Befreiung werden durch das Baurechtsamt Verwaltungsgebühren in Höhe von 5.000,00 EUR erhoben.

Kostenstelle: 5210 0000, Kostenart: 3311 0000

Oberbürgermeister: Bürgermeisterin: Amtsleiter*in: Sachbearbeiter*in: Kämmerei: