

**Flurstück 1267, 1263, 1264,1264/2, Klausenstraße 5/Brackenheimer Straße 14;
Neubau von 4 Mehrfamilienhäusern mit 34 Stellplätzen (Tiefgarage), 6 Stellplätze ebenerdig, 2 Müll-
häuser, Spielplatz**

Sachverhalt:

Über das oben genannte Vorhaben wurde bereits in der letzten Sitzung des Technischen Ausschusses am 02.03.2026 beraten. Die Entscheidung wurde allerdings vertagt, da die Gestaltung der Außenanlagen zur Brackenheimer Straße städtebaulich nicht zum bestehenden Ortsbild im Sanierungsgebiet „Ortskern IV“ passte und damit keine sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB hätte erteilt werden können.

In der Zwischenzeit hat der Bauherr nochmals eine angepasste Planung nachgereicht. Die vorherigen L-Steinmauern wurden durch niedrigere Steinmauern ersetzt, die nun wieder direkt an der Grundstücksgrenze verlaufen. Die Steinmauer hat entlang der Grenze an der Stelle des niedrigsten Straßenniveaus eine maximale Höhe von rd. 0,62 m, bevor sie zur Tiefgaragenzufahrt von der Grenze abschwengt und dort eine Höhe von max. 0,68 m erreicht.

Sowohl die Tiefgaragenzufahrt als auch der Eingang in den Fußweg Richtung Klausenstraße wurden durch die neu verlaufenden Steinmauern aufgeweitet. Die Mauer zum Nachbargrundstück Brackenheimer Straße 12 wurde ebenfalls in der Höhe reduziert mit einem Kantstein von 8 cm als Grenzeinfassung und einer anschließenden Steinmauer mit 0,2 m bis max. 1,2 m Höhe.

Das Vorhaben befindet sich nach wie vor innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Es ist daher darüber zu entscheiden, ob sich das Vorhaben in die Umgebungsbebauung einfügt. Gegen den geltenden nicht qualifizierten Bebauungsplan „Klausenstraße (Lageplan zur Änderung von Baulinien „Gebiet Siedlungsweg“)" aus dem Jahr 1952 bzw. 1955 wird verstoßen. Die Wohnhäuser A und C rücken von der Baulinie ab. Die Gebäude C und D, ein Stellplatz sowie der teilweise verschobene Fußweg ragen in die Vorgartenfläche.

Beschlussvorschlag:

1. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 i.V.m. § 34 BauGB wird erteilt.
2. Die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB wird erteilt.

Anlagen:

Grundriss EG, Schnitte, Ansichten

Sachbearbeitung	Kellert, Sina	18.03.2026
geprüft/freigegeben	Keller, Sandra	31.03.2026