

# Beschlussvorlage

**Nr. GR/057/2026**

Aktenzeichen	606.211	Datum: 30.03.2026
Federführendes Amt	Amt für Stadt- und Flächenentwicklung	
Amtsleitung	Sebastian Falke	Tel.: 07261 404-221

Gremium	Behandlung	Datum	Status
Ausschuss für wichtige Angelegenheiten der Kernstadt	Vorberatung	07.05.2026	öffentlich
Gemeinderat	Entscheidung	12.05.2026	öffentlich

## Beratungsgegenstand:

### **Antrag auf Zustimmung der Stadt Sinsheim zur Bauvoranfrage gemäß § 36a BauGB zur Befreiung vom rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 31 Absatz 3 BauGB (Bauturbo)**

**Hier: Sinsheim, Am Mönchsrain 1, Flurstück Nr. 15164**

## Vorschlag / Ergebnis:

A. Der Gemeinderat versagt die Zustimmung gemäß § 36 a Baugesetzbuch, von den Vorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans „Mönchsrain“ nach § 31 Abs. 3 Baugesetzbuch zu befreien.

B. Der Gemeinderat erteilt die Zustimmung gemäß § 36 a Baugesetzbuch, von den Vorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans „Mönchsrain“ § 31 Abs. 3 Baugesetzbuch zu befreien, wenn die sonstigen bauordnungsrechtlichen und technischen Belange sowie die in dieser Vorlage genannten Vorgaben berücksichtigt werden.

---

**Finanzielle Auswirkungen:**                      nein

---

## **Sachverhalt:**

2026-02-17 Bauvoranfrage, eingeschossiger Anbau an Bestandsgebäude,  
2. Wohneinheit

Das Bestandsgebäude auf dem Eckgrundstück der Straßen „Zum Friedhof“ / „Am Mönchsrain“ (FlstNr. 15164, 1.039 m<sup>2</sup>) soll an der nördlichen Gebäudeseite des Bestandsgebäudes aus den 50ziger Jahren eingeschossig so angebaut werden, dass eine weitere Wohneinheit (11,80 m x 8,60 m, ca. 84 m<sup>2</sup>) mit eigenem Zugang entsteht. Der Anbau wird über die Straße am Mönchsrain über die bestehende Zufahrt des Bestandsgebäudes erschlossen. Der notwendige Stellplatz soll an der nördlichen Gebäudeseite

des neuen Anbaus parallel, mit einem gewissen Abstand zur Straße, angeordnet werden. (Anlage 1)

Das Bauvorhaben widerspricht folgenden Festlegungen im Bebauungsplan „SNH:03 Mönchsrain“, rechtskräftig 11.11.1963

- Der Anbau liegt vollständig außerhalb der überbaubaren Fläche und überschreitet die Baulinie
- Doppelhäuser sind unzulässig
- Seitlicher Grenzabstand mind. 3 m
- Flachdächer sind unzulässig (zulässige Dachneigung: 15 Grad - 25 Grad)

Damit werden die Grundzüge der Planung berührt und für eine Abweichung vom Bebauungsplan ist die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB erforderlich.

### **Stellungnahme Stadtplanung:**

#### **A.**

Der Anbau mit der geplanten Wohnung liegt außerhalb des vorgesehenen Baufenster. Die Baulinie im Bebauungsplan (hierauf muss das Gebäude verpflichtend stehen) zeigt die städtebauliche Gestaltungsabsicht, Raumkanten entlang der Straße zu definieren. Die vollständige Überschreitung an diesem Eckgrundstück widerspricht der ursprünglichen Planungsabsicht die deutlich zurückhaltende Bestandsbebauung zu bewahren.

Der Bebauungsplan hat ausdrücklich in seinen textlichen Festsetzungen eine verdichtete Bauweise mit Doppelhäusern ausgeschlossen. Es ist anzunehmen, dass das locker bebaute und durchgrünte Quartier der bestehenden historischen Gartenstadt weitergeführt werden sollte. Das macht sich auch darin bemerkbar, dass der Grenzabstand mindestens 3,0 m betragen und eher laut Begründung zum Bebauungsplan ein Abstand von 4,50 m angestrebt werden sollte.

Als Dachformen sind nur Satteldächer oder Walmdächer zulässig. Die Festlegung geneigter Dächer dient regelmäßig der Harmonisierung des Stadtbildes am Hang. Insbesondere die im Bebauungsplan vorgesehene Angleichung der Dachneigungen von Haupt- und Nebengebäude betonen diese Absicht.

Die gewünschten Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind umfangreich (außerhalb des überbaubaren Bereichs, Bauweise, Dachform) und daher abzulehnen.

#### **B.**

Die Festlegung der Baulinie im Bebauungsplan wurde abgeleitet aus einem 3 Jahre älteren Baufluchtenplan (1961). Hier ist das Bestandsgebäude bereits enthalten, so dass angenommen wird, dass sich die Bauflucht an der Gebäudeseite des Bestands orientiert hat. Die gewünschte städtebauliche Eckausbildung kann jedoch auch durch eine räumlich wahrnehmbare Eingrünung mit Büschen und Hecken erfolgen. An der östlichen Grenze schließt eine schmale, unbebaubare Böschung an. Dieser bewachsene Bereich gehört zum Nachbargrundstück (Flst.Nr. 12033) und verleiht dem Grundstück bereits eine topografische Eckform. Der Abstand zu beiden Straßen beträgt an der äußersten Ecke mindestens 3,0 m. Eine Überschreitung der Baugrenze oder Baulinie bis auf Höhe des Nachbargebäudes in der Straße am Mönchsrain ist daher städtebaulich denkbar.

Der geplante Anbau erhält einen eigenen Eingang. Damit soll ein Doppelhaus entstehen, das der Bebauungsplan an dieser Stelle ausdrücklich ausschließt. Das Grundstück

ist mit 1.039 m<sup>2</sup> groß. Im Sinne eines flächensparenden Neubaus von Wohnraum wird das Vorhaben begrüßt, zumal der für das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans wichtige rückwärtige Garten erhalten bleibt. Die Grundfläche des Anbaus ist mit 101 m<sup>2</sup> zwar um etwa 25 % größer als die des Bestandsgebäudes mit 79 m<sup>2</sup>. Jedoch wird die Grundflächenzahl von 0,3 (= 30 % der Grundstücksfläche - 311,70 m<sup>2</sup>) insgesamt auch mit dem geplanten Anbau eingehalten.

Der seitliche Mindestabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze wird an der engsten Stelle mit 2,65 m nicht eingehalten, was jedoch als vernachlässigbar einzuschätzen ist. Es handelt sich um einen Bereich, für den an dieser Stelle auf dem Nachbargrundstück (FlstNr. 12033) wegen des Grundstückszuschnitts keine Bebauung zu erwarten ist. Der Abstand zur Straße beträgt mindestens 3,0 m.

Eine Firstrichtung ist in den zeichnerischen Festsetzungen nicht vorgegeben. Die im Bebauungsplan festgesetzte Dachneigung ist mindestens 15 Grad. Ein Flachdach hat 5 - 10 Grad Dachneigung. Die Abweichung mit 5 Grad wird städtebaulich als geringfügig erachtet. Der eingeschossige Anbau nördlich des Bestandsgebäudes ordnet sich vielmehr mit seinem Flachdach unter. Er fügt sich architektonisch, wie auch in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans gefordert, aber auch städtebaulich gut ein.

#### Vorgaben:

Die Zustimmung wird erteilt, wenn folgende Vorgaben per Baulast geregelt werden:

- Keine Aufstockung des Anbaus mit einem weiteren Geschoss (bauliche Unterordnung)
- Zufahrt / Zugang nur von der Straße „Am Mönchsrain“
- Eingrünung mit einer Hecke

#### **Stellungnahme Amt für Infrastruktur:**

Die Belange des Amtes für Infrastruktur sind durch die vorgesehene Bebauung nicht betroffen.

#### **Stellungnahme Stadtwerke:**

Aus der Sicht der Stadtwerke Sinsheim, Technische Abteilung, bestehen gegen das o.g. Vorhaben keine Bedenken.

Das Flurstück 15164 ist erschlossen. Die Anschlussmöglichkeiten an die öffentliche Wasserversorgung und Kanalisation befinden sich im Bestand.

Vom bestehenden Verlauf der Wasserleitung gibt es kein Aufmaß. Daher ist im Zuge eines Bauantrags der tatsächliche Verlauf der Wasserleitung von der Grundstücksgrenze bis zur Hauseinführung zu überprüfen. Sollte es durch den geplanten Anbau zu einer Überbauung der Wasserleitung kommen, wird unmittelbar nach der Grundstücksgrenze auf Kosten des Antragstellers eine Absperrvorrichtung (Schieber) eingebaut.

#### **Stellungnahme Ordnungsamt:**

Aus Sicht der Verkehrsbehörde Sinsheim bestehen aus verkehrsrechtlicher Sicht unter Einhaltung folgender Maßgabe keine Bedenken:

#### **Erschließung:**

Die Erschließung der neuen Wohneinheit hat ausschließlich über die bestehende Zufahrt in der Straße „Am Mönchsrain“ zu erfolgen. Eine zusätzliche Zufahrt über die Straße „Zum Friedhof“ ist aufgrund der Ecklage und der dortigen Verkehrsfunktion aus verkehrsrechtlicher Sicht unzulässig.

**Stellplatzanordnung:**

Der geplante Stellplatz an der nördlichen Gebäudeseite ist so anzuordnen, dass beim Ein- und Ausparken keine Gefährdung des fließenden Verkehrs entsteht. Die Parallelaufstellung mit Abstand zur Straße wird befürwortet, da sie eine ausreichende Sichtachse für ausfahrende Fahrzeuge sowie für den Verkehr im Kreuzungsbereich „Zum Friedhof / Am Mönchsrain“ gewährleistet.

**Sichtdreiecke:**

Im Bereich des Eckgrundstücks sind die Sichtdreiecke dauerhaft von Sichtbehinderungen (z. B. durch hohe Einfriedungen oder massive Bepflanzungen über 0,80 m Höhe) freizuhalten, um die Verkehrssicherheit an der Einmündung nicht zu beeinträchtigen.

**Baustellenverkehr:**

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass der Verkehrsfluss der Straße „Am Mönchsrain“ nicht dauerhaft behindert wird. Materiallagerungen auf öffentlichem Grund sind genehmigungspflichtig.

---

Marco Siesing  
Oberbürgermeister

---

Bernd Kippenhan  
Bürgermeister

---

Sebastian Falke  
Amtsleiter

Anlage:

1. Bauvoranfrage Am Mönchsrain 1 - Planung