

Beschlussvorlage

Bereich | Amt
Baurechtsabteilung
Verfasser/in
Ripka, Christiane
Rooks, Christian

Vorlagen-Nr.
603/01/2026
Aktenzeichen

Anlagedatum
08.02.2026

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungstermin	Öffentlichkeit	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	19.02.2026	Ö	Vorberatung
Gemeinderat	26.02.2026	Ö	Beschlussfassung

N = nichtöffentliche Sitzung, Ö = öffentliche Sitzung

Verhandlungsgegenstand

**Bauantrag "Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport, Flst.Nrn. 4491 und 4489/1, Gemarkung Minseln
- Beschluss zur Zustimmung nach § 36a BauGB**

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat stimmt dem Bauantrag „Neubau Einfamilienhaus mit Carport“, Flst.Nr. 4491 und 4489/1 in Minseln gemäß § 36 a BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 3 BauGB zu.
2. Des Weiteren beschließt der Gemeinderat, dass ein Städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger mit folgenden Bedingungen abgeschlossen wird:
 - a) Dachflächen (Haus und Carport) sind zu begrünen.
 - b) Der Carport ist mit einem Flachdach zu versehen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt den Städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger zum Abschluss zu bringen.

Anlagen

- Lageplan Bauantrag Flst.Nrn. 4491 und 4489/1, Minseln
- Schnitt und Ansichten Bauantrag Flst.Nrn. 4491 und 4489/1, Minseln
- Verortung des Bauantrages auf Bebauungsplan und Luftbild

Interne Prüfung

1. Wirkungskreis des Beschlusses

- Freiwillige Aufgabe
 Weisungsfreie Pflichtaufgabe
 Pflichtaufgabe nach Weisung (Weisungsaufgabe)

2. Finanzielle Auswirkungen

2.1 Der Beschlussvorschlag hat unmittelbar finanzielle Auswirkungen

- ja, in Höhe von _____ nein

2.2 Der Beschlussvorschlag erzeugt langfristige Folgekosten

- ja, in Höhe von jährlich _____ nein

Erläuterung: _____

2.3 Die benötigten Mittel stehen im Haushalts-/Wirtschaftsplan zur Verfügung im laufenden Haushaltsjahr

- ja nein

in der mittelfristigen Finanzplanung

- ja nein

_____ unter der Kostenstelle

2.4 Beteiligung der Stadtkämmerei

- ja nein

Erläuterung:

3. Personelle Auswirkungen

- ja nein

Erläuterung:

Das Hauptamt wurde bei der Erstellung des Beschlussvorschlags beteiligt:

- ja nein

4. Klimarelevanz/ Auswirkungen auf den Klimaschutz

<input checked="" type="checkbox"/> keine	<input type="checkbox"/> negativ	<input type="checkbox"/> positiv
Erläuterung		

Erläuterungen

Bauantrag

Am 27.10.2025 wurde der Bauantrag über die Plattform „ViBA BW“ im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 52 LBO BW eingereicht. Es handelt sich um den Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport, Flurstücke 4491 und 4489/1, Gemarkung Minseln.

Sachverhalt

Das Bebauungsplangebiet „Zielmatten“ stammt aus dem Jahr 1968 und weist eine für diese Zeit typische Struktur auf. Festgesetzt ist überwiegend eine Bebauung mit Einfamilienhäusern, die den damals vorherrschenden städtebaulichen Leitbildern entspricht. Charakteristisch sind großzügige Grundstückszuschnitte sowie eine aufgelockerte, niedriggeschossige Wohnbebauung.

Die Dachgestaltung im Plangebiet ist ebenfalls typisch für die Entstehungszeit. Für ein einheitliches Erscheinungsbild wurden bei der Einfamilienhausbebauung Satteldächer in unterschiedlichen Neigungswinkeln festgesetzt.

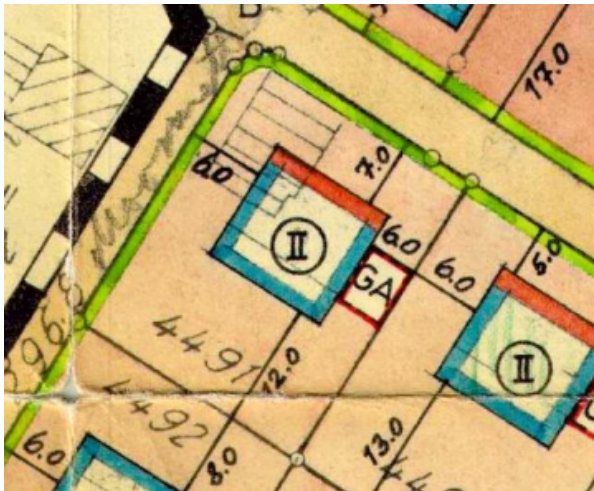
Zurzeit ist das Grundstück mit einem Schuppen bebaut, welcher bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Bestand war.



Quelle: [GoogleMaps](#)

Planungsrechtliche Beurteilung

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zielmatten“, rechtskräftig seit 12.10.1968.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Zielmatten“, unmaßstäblich

Lage der neuen Baukörper:

Nicht eingehalten werden die festgesetzte Baulinie (rote Linie) und die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster, blaue Linien), welche aus Sicht der Stadtplanung zu den Grundzügen der Planung gehören.



Auszug aus dem Bauantrag, unmaßstäblich (Baufenster in blau gestrichelter Linie eingezeichnet)

Gestaltung:

Des Weiteren wird die festgesetzte Dachneigung DN 20-28° nicht eingehalten, geplant sind 5° und 16°. In Ausnahmefällen könnten diese um 10% unterschritten werden, d. h. die Minstdachneigung läge dann bei 18°.

Die Ausführung zum Carport wird in den Planunterlagen nicht dargelegt. Gemäß den Festsetzungen muss der Carport mit einem Flachdach errichtet werden.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Dies ist hier nicht der Fall. Daher ist das Bauvorhaben im Rahmen des Bauturbos gem. § 31 Abs. 3 BauGB zu beurteilen.

Die Abteilung Stadtplanung & Klimaschutz empfiehlt die Befreiung unter der Voraussetzung der Dachbegrünung von Haus und Carport.

Ldf.Nr.	Kriterium	
1	Flächennutzungsplan	eingehalten
2	Gesicherte Erschließung	ja
3	Innenbereich	ja
4	Alter des Bebauungsplanes	12.10.1968
5	Vorprägung	ja
6	Schaffung von Wohnraum	Ja, 1 WE
7	Öffentlichkeit	Keine Einwendungen
8	Öffentliche Belange	Nicht berührt

Zusammenfassung

- Das Bauvorhaben widerspricht nicht dem Flächennutzungsplan.
- Das Wohngebiet „Zielmatten“ entspricht weitestgehend dem Bebauungsplan und ist noch nicht wesentlich überformt. Durch die Errichtung des Einfamilienhauses bleibt der Gebietscharakter des Wohnquartiers erhalten.
- Die verkehrstechnische und kanaltechnische Erschließung ist gesichert.
- Die umweltrechtlichen Belange wurden innerhalb des Bauantragsverfahren überschlägig geprüft. Eine erhebliche Umweltauswirkung ist durch das Bauvorhaben nicht zu erwarten.
- Durch die Maßnahme wird Wohnraum (1 WE) geschaffen.
- Der Gebietscharakter des Wohnquartiers bleibt erhalten, da es sich um eine Wohnnutzung handelt.
- Das geplante Wohnhaus fügt sich in Art und Maß der baulichen Nutzung in den bestehenden Gebietscharakter ein.
- Die Angrenzer wurden gehört. Es gingen keine Einwendungen gegen das Bauvorhaben ein.

Vorstellung im Ortschaftsrat Minseln

Öffentliche Sitzung am 18.11.2025, Behandlung des Tagesordnungspunkts „Neubau Einfamilienhaus, LgbNr. 4491, 4489/1“:

Der Bauantrag wurde positiv zur Kenntnis genommen.

Empfehlung der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt der Befreiung vom Bebauungsplan „Zielmatten“ gemäß § 31 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 36a BauGB zuzustimmen.

Die Zustimmung der Stadt Rheinfeldern (Baden) wird an die Bedingung zur Begrünung der Dächer und der Festsetzung eines Flachdaches beim Carport verknüpft. Die Bedingungen sind in einem durch die Verwaltung mit dem Vorhabenträger abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag festzuschreiben.