

-Beschlussvorlage-

Amt, Sachbearbeiter, Geschäftszeichen:

Bauamt, Wencke Heß

Tagesordnungspunkt:

Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren gem. § 52 LBO auf dem Flurstück 2, Gemarkung Bleibach auf Abriss und Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Neubau Carport - Satzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Bleibach, östlich der Dorfstraße, rechtsverbindlich seit dem 14.12.1994 - § 34 BauGB Unbepannter Innenbereich

Datum	Gremium	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
	Technischer Ausschuss	Beschlussfassung	öffentlich

Sachverhalt:

Der Bauherr beantragt eine Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren gem. § 52 LBO auf Abriss des bestehenden Wohnhauses und Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Carport.

Bauplanungsrechtlich ist das Vorhaben gem. § 34 BauGB zu beurteilen.

Es handelt sich bei dem geplanten Mehrfamilienwohnhaus um ein Gebäude der Gebäudeklasse 3 mit drei sichtbaren Vollgeschossen und einem sehr leichtgeneigten Walmdach (Dachneigung 23°).

Entstehen sollen 3 Wohneinheiten mit insgesamt 398,85 m² Wohnfläche. Die Traufhöhe liegt bei 8,82 m und die Firsthöhe bei 11,43 m. Die Außenabmessungen des Gebäudes betragen 12,30 m auf 13 m. Der Carport wird mit einer Länge von 9 m und einer Breite von 6 m als Grenzbebauung geplant.

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Vorhaben nicht in die Umgebungsbebauung ein. Die Geschossigkeit und auch die Dachform mit einer nur sehr leichten Neigung sind so umliegend nicht vorhanden. Wenngleich die First- und Traufhöhe für dieses Bauvorhaben aus unserer Sicht unkritisch ist.

Betrachtet man den Straßenzug entlang der Dorfstraße stellt man fest, dass sich ein Gebäude dieser Art nicht finden lässt. Der Straßenzug entlang der Dorfstraße ist geprägt von 2-geschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss und einem stark geneigten Satteldach. Diese Gebäude prägen maßgeblich das Ortsbild vor allem in der Ortsmitte von Bleibach. Ein solches Bauvorhaben würde das Ortsbild unseres Erachtens maßgeblich verändern.

Wir haben hierzu die Bauakten der umliegenden Gebäude und Flurstücke herausgesucht und die Daten auf dieser Grundlage wie folgt:

Dorfstraße 26, Flrst. 3, Gemarkung Bleibach

- Satteldach mit einer Dachneigung von 25° (zur Dorfstraße) und 25° (zum Aulebach)
- Gebäudeklasse 3
- Ansicht Südwesten 2-geschossig + DG (zur Dorfstraße)
- Ansicht Nordwesten 3-geschossig (Richtung Aulebach)

Dorfstraße 27, Flrst. 30, Gemarkung Bleibach

- Satteldach mit einer Dachneigung von 48,5°
- 2-geschossig + DG

Dorfstraße 29, Flrst. 31, Gemarkung Bleibach

- Satteldach mit einer Dachneigung von ca. 48,5°
- 2-geschossig + DG

Dorfstraße 30/1, 30/2, 30, 32/1, 32, Flrst. 44, Gemarkung Bleibach

- Satteldach mit einer Dachneigung von 42,5°
- 2-geschossig + DG

Dorfstraße 32/2, Flrst. 44, Gemarkung Bleibach

- 3-geschossig + DG (zurückgesetzt von der Dorfstraße)
- Satteldach mit einer Dachneigung von 42,5°

Dorfstraße 24, Flrst. 4/0, Gemarkung Bleibach

- 2-geschossig + DG
- Satteldach mit einer Dachneigung von 50°

Dorfstraße 23, Flrst. 28/3, Gemarkung Bleibach

- 2-geschossig + DG
- Schleppdach laut Bauakte (keine Angabe der Dachneigung eingetragen)

Silberwaldstraße 4, Flrst. 11, Gemarkung Bleibach

- Satteldach mit einer Dachneigung von 45°
- 1 Vollgeschoss + 2 DG
- der erfolgte Anbau ist 1-geschossig mit Flachdach als Verbindung sowie spitzgeneigtem Dach mit einer Dachneigung von 15°

Silberwaldstraße 4/1, Flrst. 11/1, Gemarkung Bleibach

- Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 27°
- 3-geschossige Bauweise (EG = bestehende Werkstatt, 1. OG, 2. OG + DG)

Silberwaldstraße 3, Flrst. 49, Gemarkung Bleibach

- Satteldach mit einer Dachneigung von 45°
- 1-geschossig + DG

Silberwaldstraße 2, Flrst. 2, Gemarkung Bleibach

- 1-geschossig + DG
- Satteldach (Dachneigung laut Bauakte nicht ausgewiesen)

Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die

Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Aus Sicht der Verwaltung würde dieses Bauvorhaben das Ortsbild maßgeblich verändern, wenn gleich alle anderen Voraussetzungen des § 34 BauGB von der vorliegenden Planung eingehalten werden.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung stellt dem Technischen Ausschuss das Bauvorhaben zur Diskussion.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Ökologische Auswirkungen:

keine

BA-03

BA-04

BA-05

BA-06

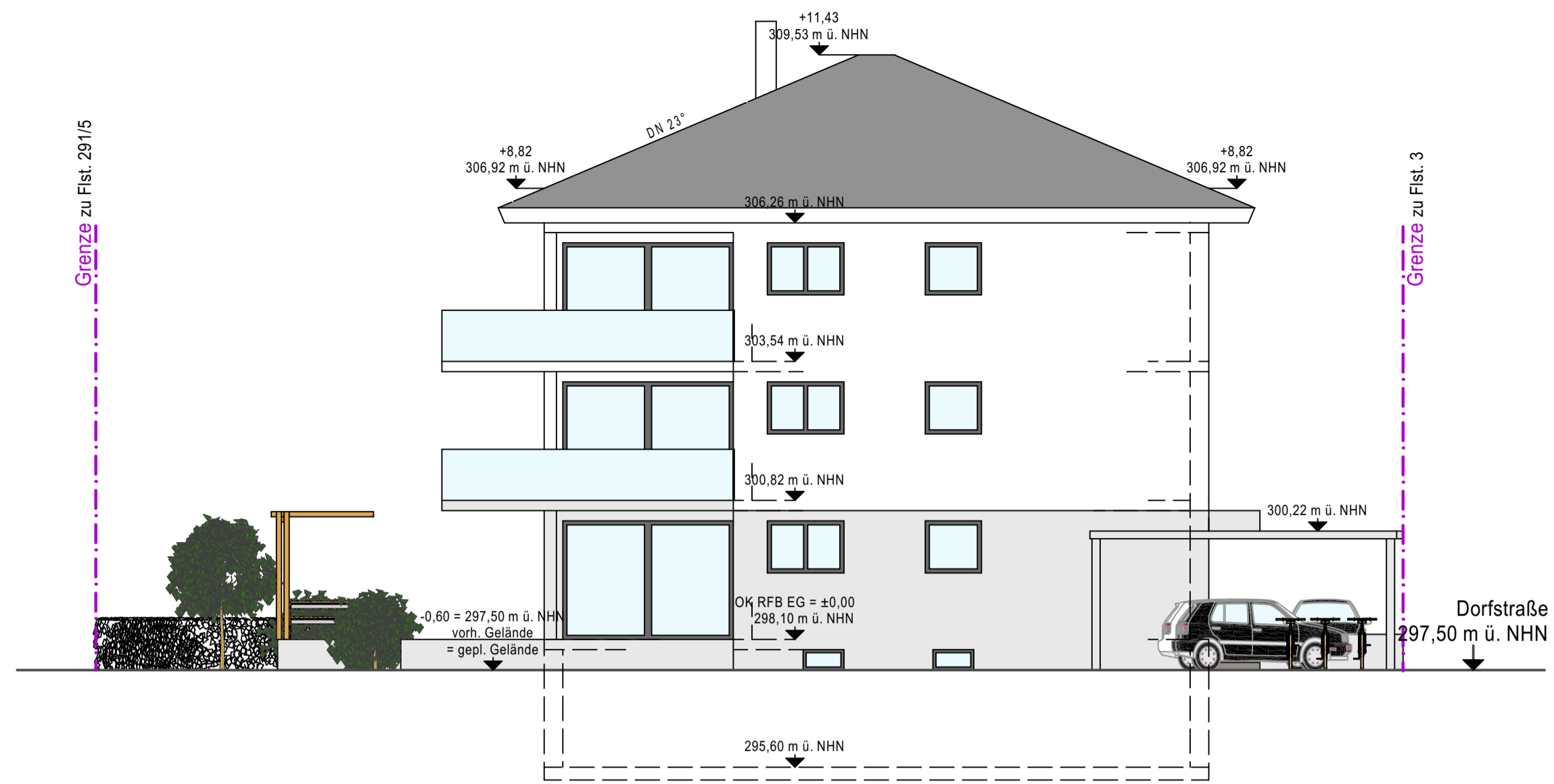
BA-07 Abbruchlageplan

Ansichten

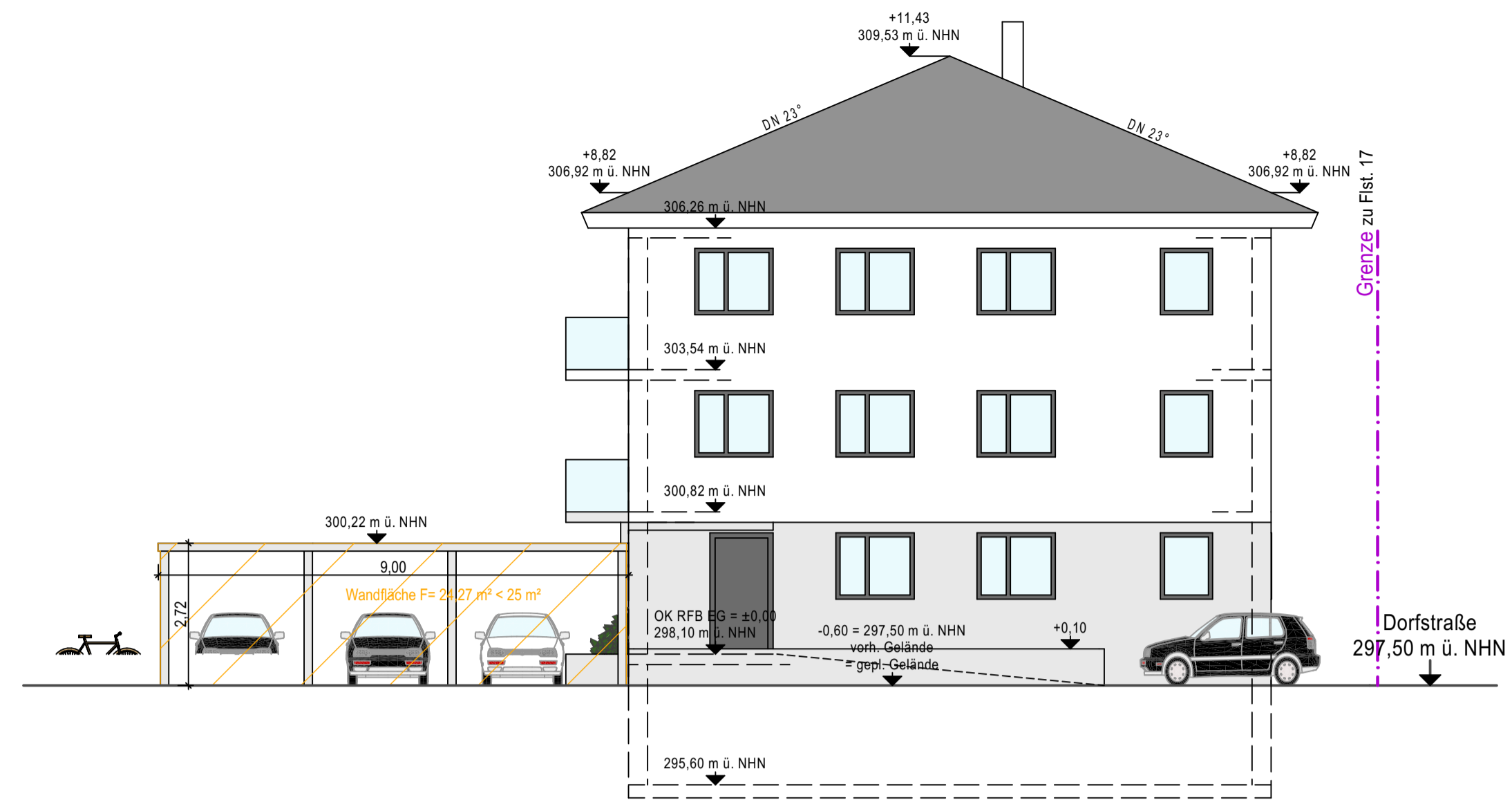
Straßenzug

Lageplan

Abstandsflächenplan



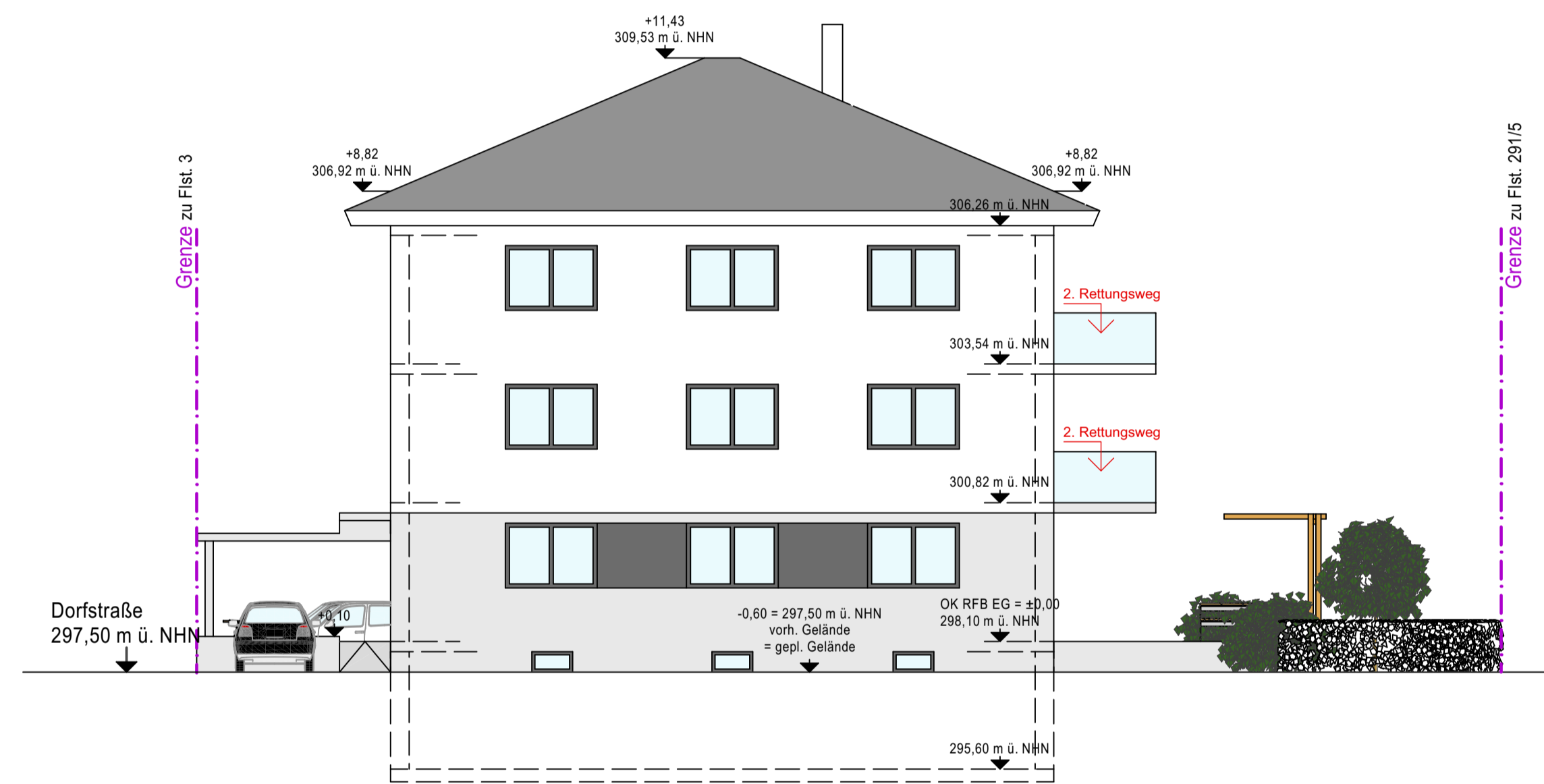
von Nord-Osten



von Nord-Westen



von Süd-Osten



von Süd-Westen



Bauvorhaben:
Abbruch und Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses
sowie Neubau eines Carports

Bauherr:
Thomas Heizmann
Dorfstraße 28
79216 Gutach-Bleibach

Bauort:
79261 Gutach-Bleibach
Dorfstraße 28
Flurstück Nr.: 2

Baueingabeplanung:
Plan BA-03

Ansichten

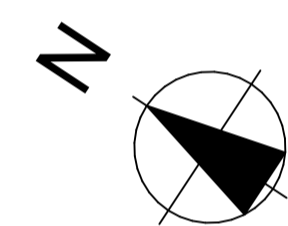
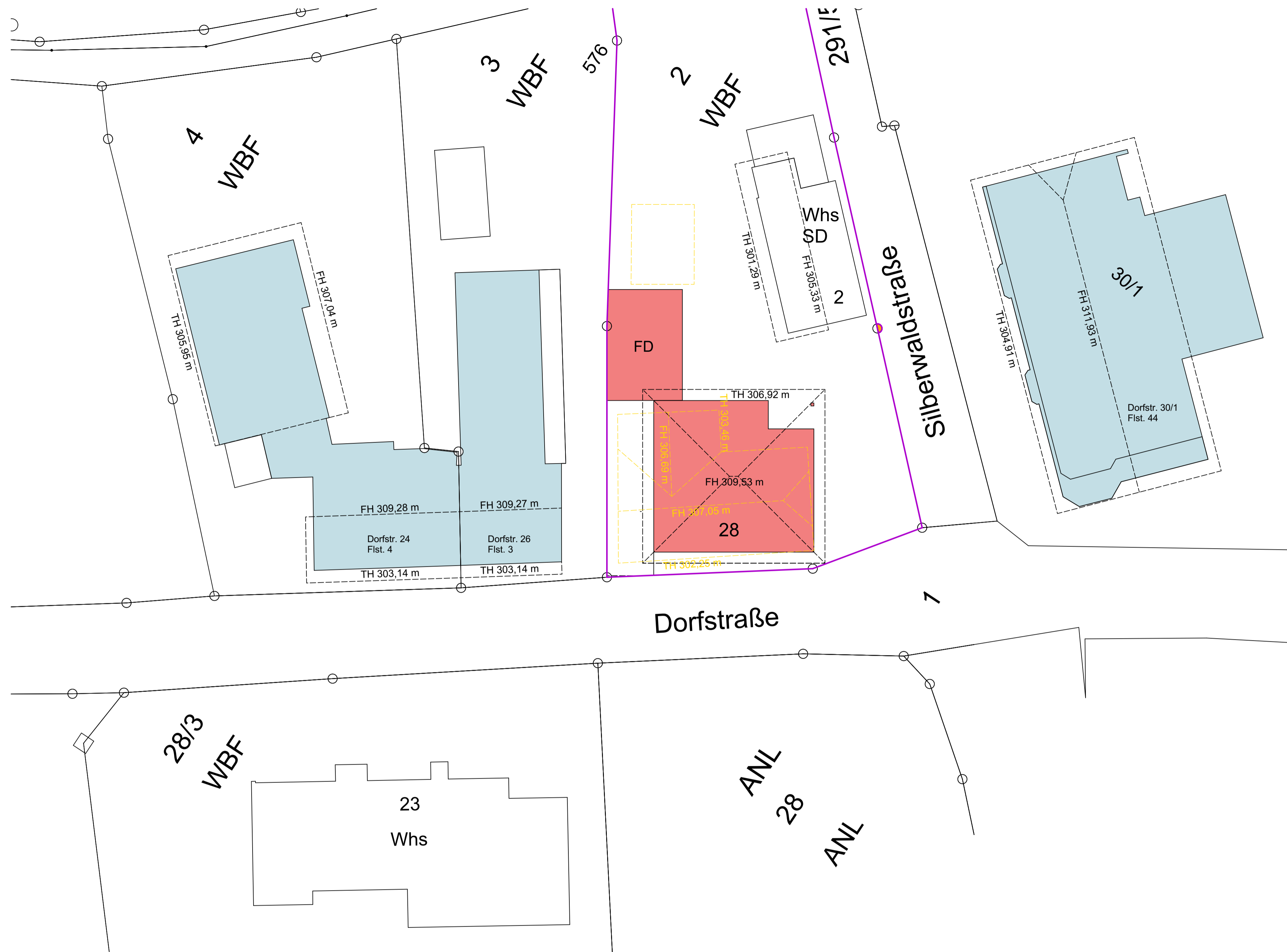
M=1:100

12.04.2023

Entwurfsverfasser
INGENIEURBÜRO
schultis
PLANUNG | STATIK | BAULEITUNG

Ingenieurbüro Schultis GmbH & Co. KG
Teiler Straße 1, 79215 Elzach
Telefon 07682 925086-0
E-Mail: info@ib-schultis.de

Entwurfsverfasser EV 1943
Ingenieurkammer Baden-Württemberg



Bauvorhaben:
Abbruch und Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses
sowie Neubau eines Carports

Bauherr:
Thomas Heizmann
Dorfstraße 28
79216 Gutach-Bleibach

Bauort:
79261 Gutach-Bleibach
Dorfstraße 28
Flurstück Nr: 2

Baueingabeplanung:
Plan BA-04

Straßenzug

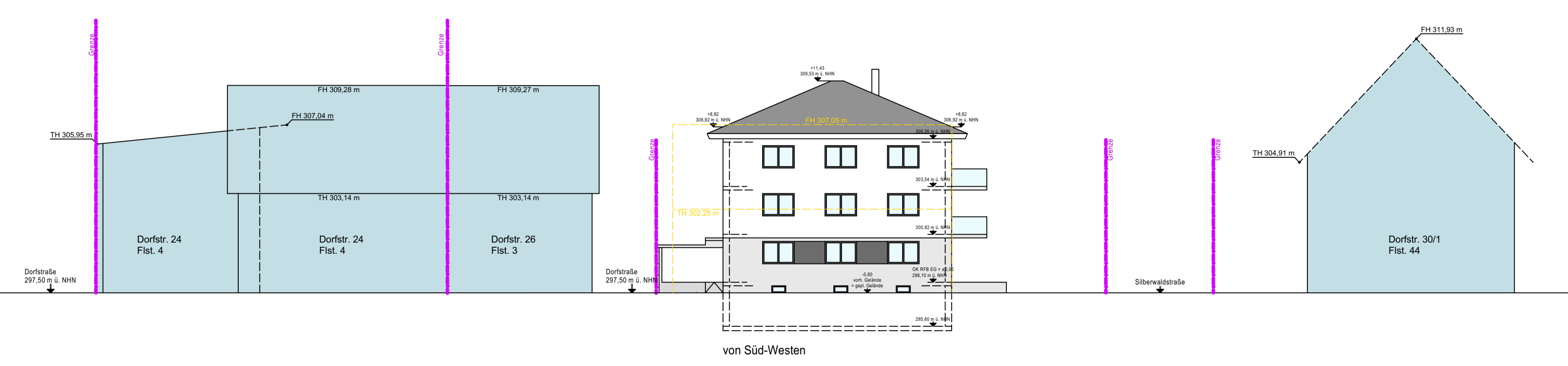
M=1:200

12.04.2023

Entwurfsverfasser
INGENIEURBÜRO schultis
PLANUNG | STATIK | BAULEITUNG

Ingineurbüro Schultis GmbH & Co. KG
Teiler Straße 1, 79215 Elzach
Telefon 07682 925086-0
E-Mail: info@ib-schultis.de

Entwurfsverfasser EV 1943
Ingenieurkammer Baden-Württemberg



Kreis: Emmendingen
Gemeinde: Gutach im Breisgau
Gemarkung: Bleibach
Flurstück Nr.: 2

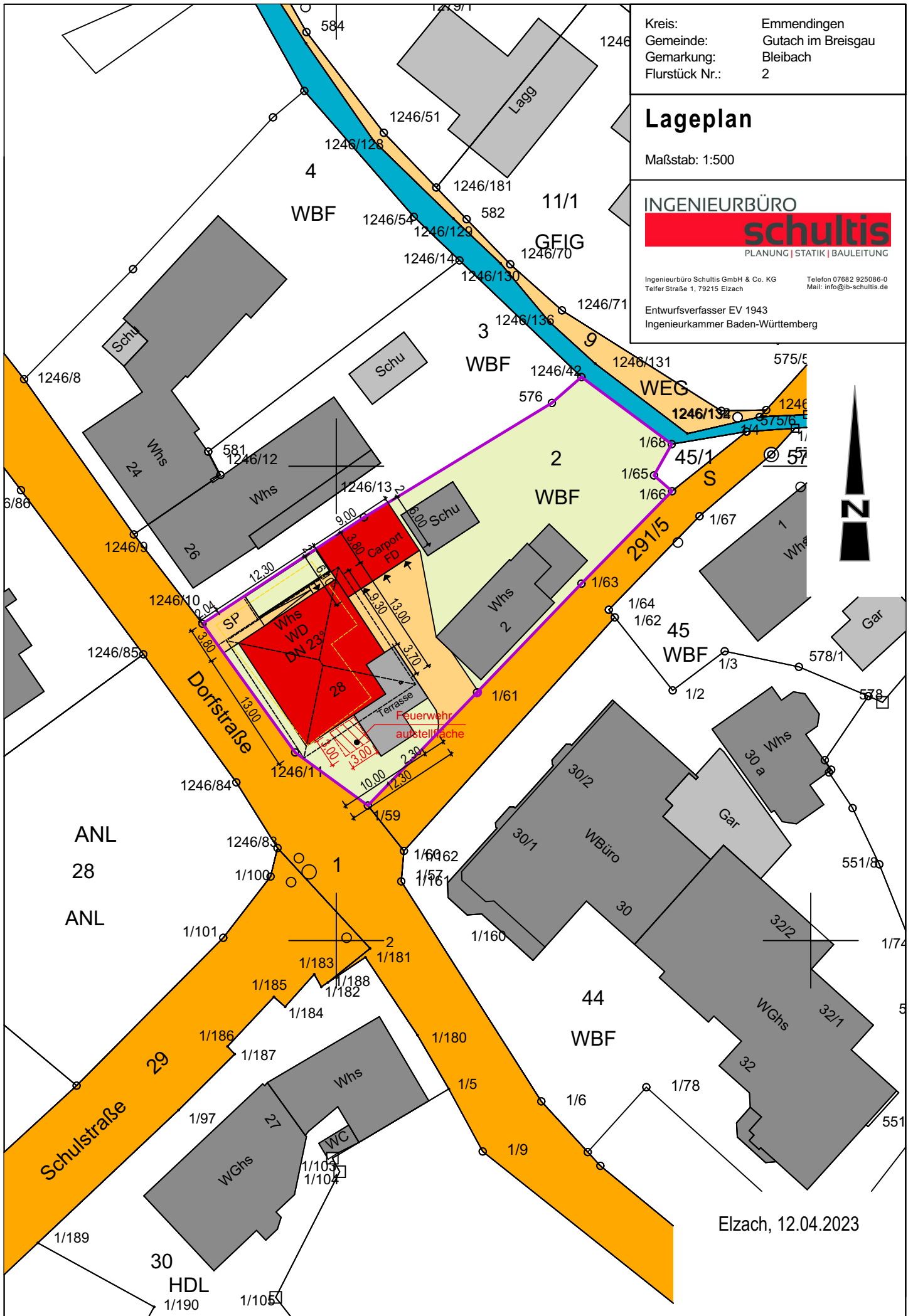
Lageplan

Maßstab: 1:500



Ingenieurbüro Schultis GmbH & Co. KG
Telfer Straße 1, 79215 Elzach
Telefon 07682 925086-0
Mail: info@ib-schultis.de

Entwurfsverfasser EV 1943
Ingenieurkammer Baden-Württemberg



Kreis: Emmendingen
Gemeinde: Gutach im Breisgau
Gemarkung: Bleibach
Flurstück Nr.: 2

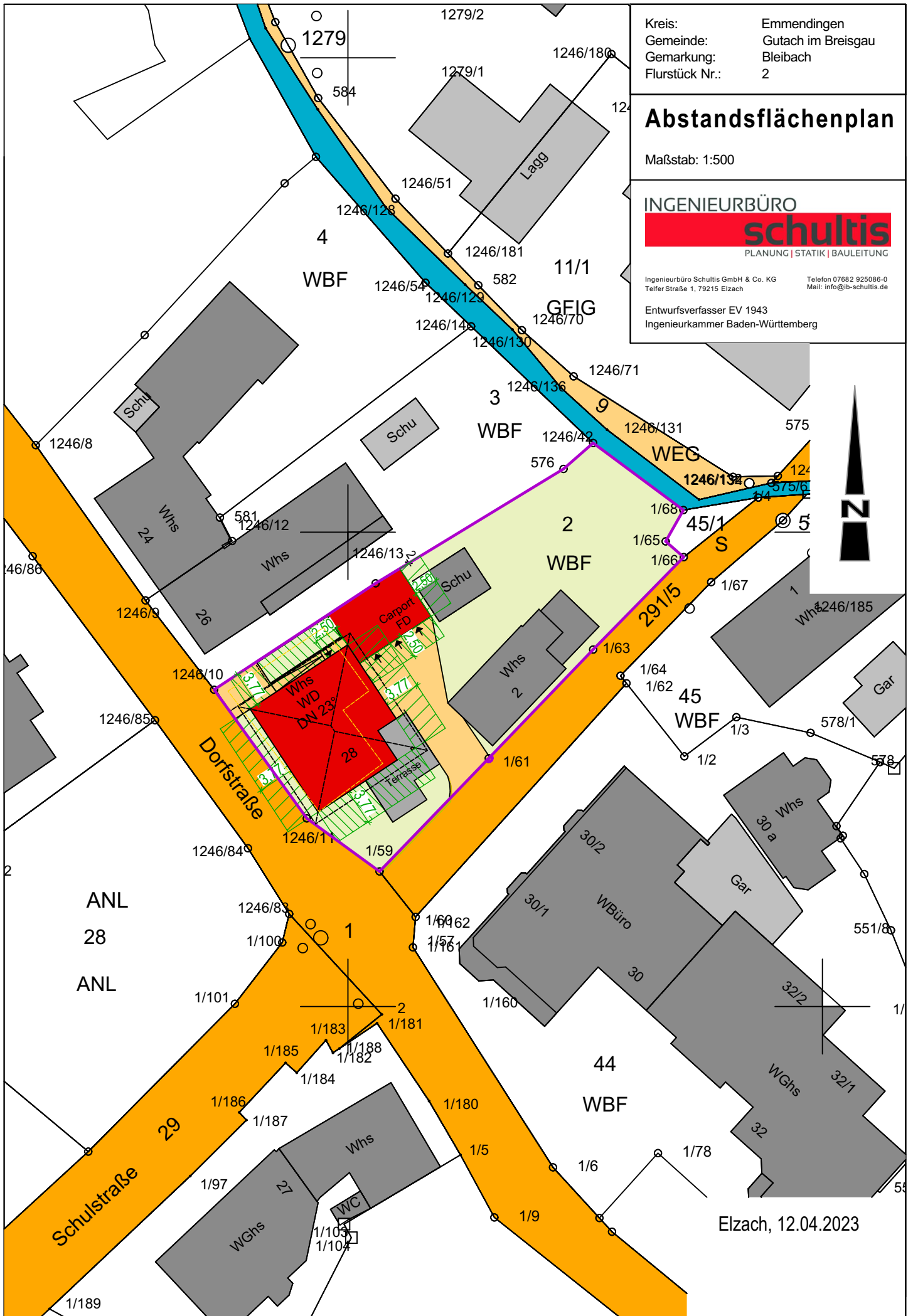
Abstandsflächenplan

Maßstab: 1:500

INGENIEURBÜRO
schultis
PLANUNG | STATIK | BAULEITUNG

Ingenieurbüro Schultis GmbH & Co. KG
Telfer Straße 1, 79215 Elzach
Telefon 07882 925086-0
Mail: info@ib-schultis.de

Entwurfsverfasser EV 1943
Ingenieurkammer Baden-Württemberg



Elzach, 12.04.2023

