

-Beschlussvorlage-

Amt, Sachbearbeiter, Geschäftszeichen:

Bauamt, Wencke Heß

Tagesordnungspunkt:

Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren gem. § 52 LBO auf Abbruch des bestehenden Gasthauses und Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage auf dem Flurstück 52, Gemarkung Gutach - § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) - hier erneute Anhörung durch die Baurechtsbehörde und Änderungsplanung

Datum	Gremium	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
	Technischer Ausschuss	Beschlussfassung	öffentlich

Sachverhalt:

Für das Flurstück 52 der Gemarkung Gutach liegt ein Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren gem. § 52 LBO auf Abbruch des bestehenden Gasthauses und Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage vor. Bauplanungsrechtlich wird das Vorhaben nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich beurteilt).

Insgesamt entstehen mit den neugeplanten Wohnhaus 10 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 865,54 m². Das neu geplante Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage hat die Außenabmessungen 15 m auf 28 m, wobei das Dachgeschoss mit den Außenabmessungen 10,50 m auf 25 m geplant wird.

Für die 10 geplanten Wohneinheiten werden 12 Kfz-Stellplätze und 20 Fahrradstellplätze ausgewiesen. Das geplante Mehrfamilienwohnhaus wird in zweigeschossiger Bauweise plus Dachgeschoss und einem Satteldach mit einer Dachneigung von 15 ° geplant.

Die Firsthöhe des Gebäudes beträgt 10,50 m. Es handelt sich gem. § 2 (4) LBO um ein Gebäude der Gebäudeklasse 3.

Im Nachtragslageplan wird nun deutlich erkennbar, dass der bereits vorhandene Gehweg ausgewiesen und damit auch nachweislich beibehalten wird. Auch lässt die Nachtragsplanung erkennen, dass deutlich mehr Grünfläche auf dem Flurstück vorhanden ist und eine GFZ von 0,4 ausgewiesen wird. Aufgrund der neuen Daten aus der Hochwassergefahrenkarten wurde die Zufahrt zur Tiefgarage auf die gegenüberliegende Seite geplant. Ebenfalls deutlich erkennbar ist, dass sich das geplante Gebäude auch von der Höhe in die Umgebungsbebauung einfügt. Die Kubatur des Gebäudes orientiert sich an den hinter liegenden Reihenhäusern. Grundstücksgrenzen sind für das Auge bei Reihenhäusern nicht wahrnehmbar. Auch hier ist ein Einfügen des geplanten Gebäudes klar zu erkennen.

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.

Die Kriterien des § 34 (1) BauGB werden erfüllt.

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss erteilt das Gemeindliche Einvernehmen.

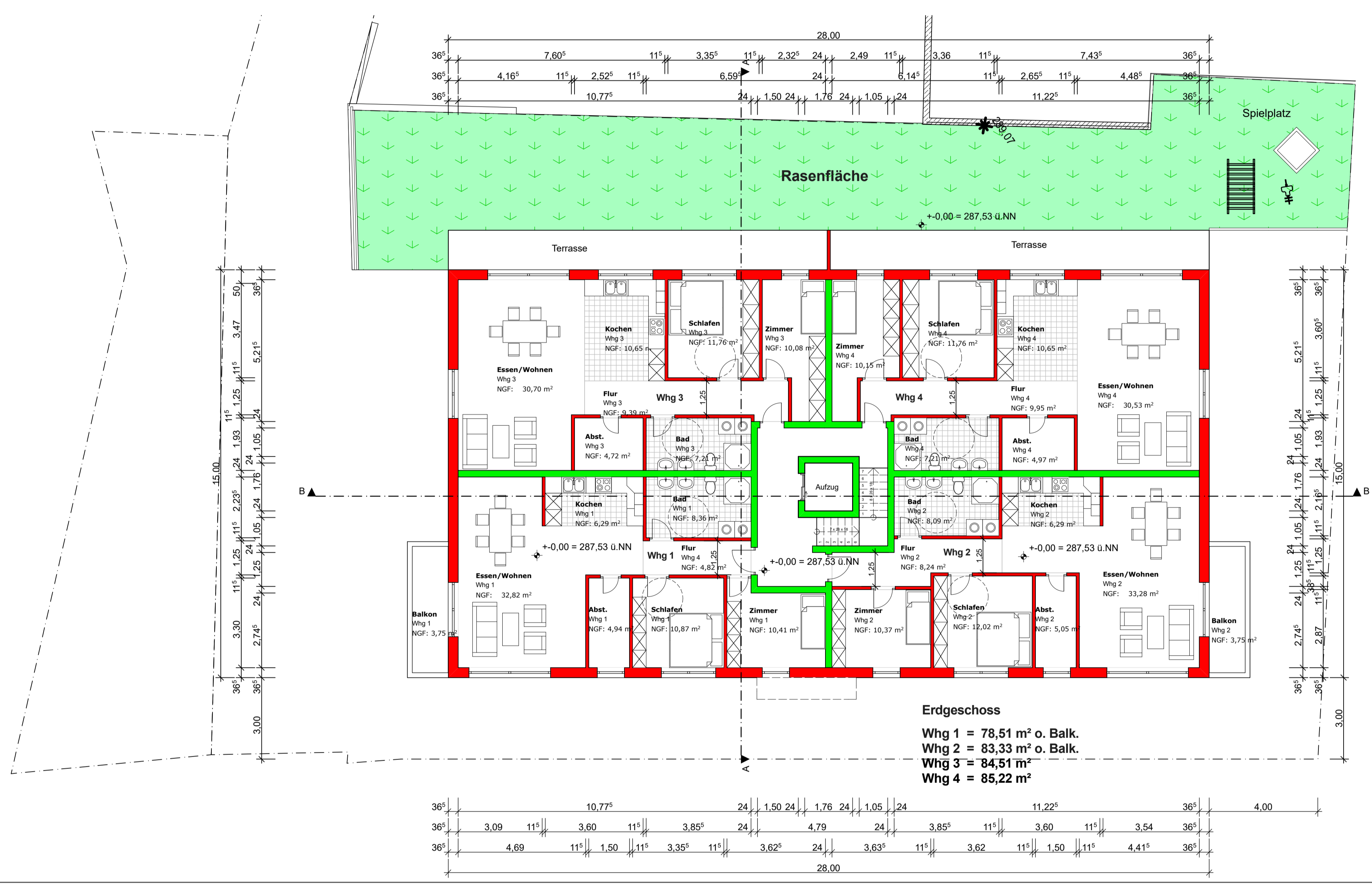
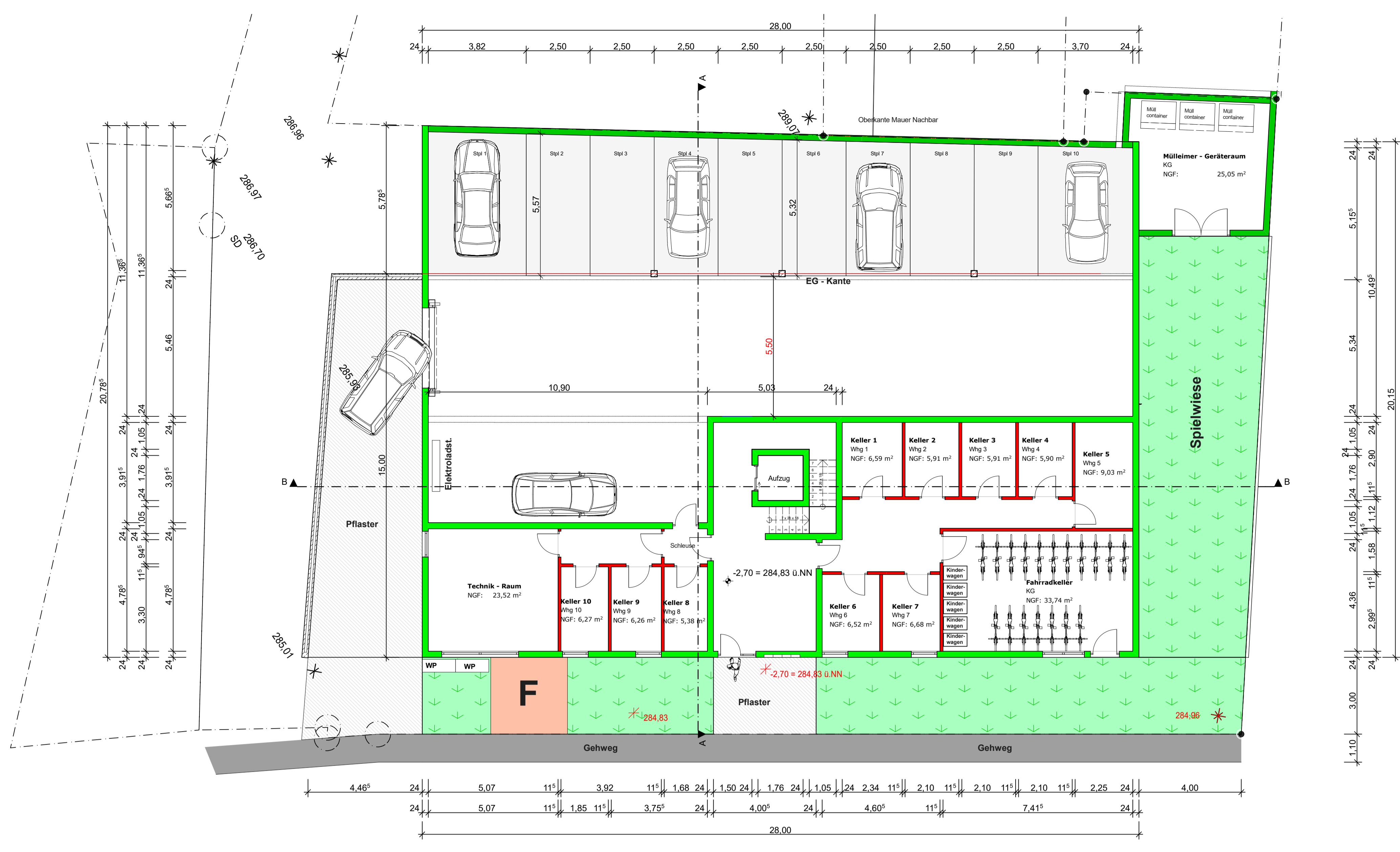
Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Ökologische Auswirkungen:

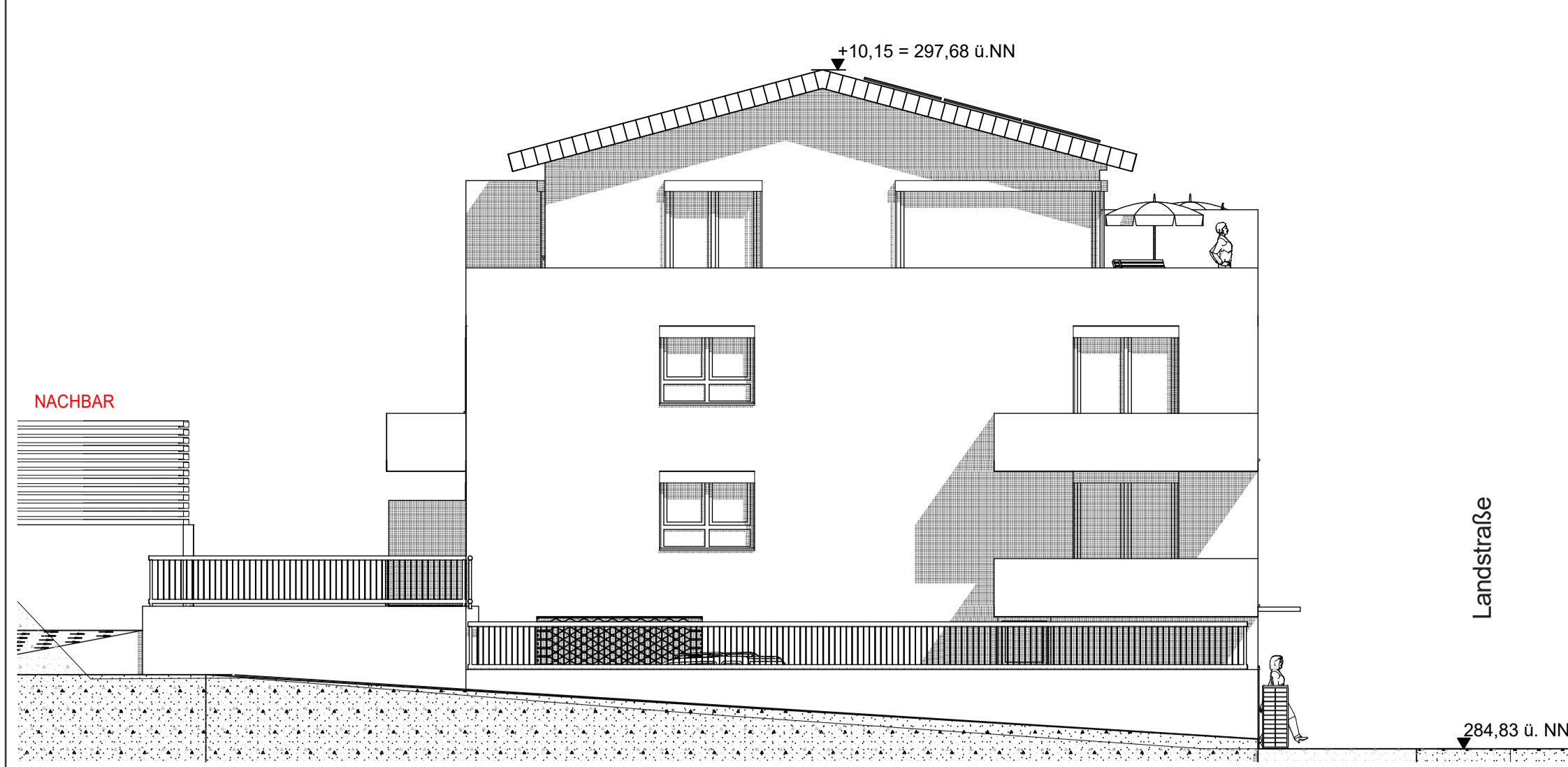
Keine

BA.01	Grundriss		KG_EG	–		Layout
BA.03	SCHNITTE	–	ANSICHTEN		–	Layout
BA.04	LAGEPLAN			–		Layout
Berechnung	GRZ					0,4
Lageplan Krone	Nachtrag					

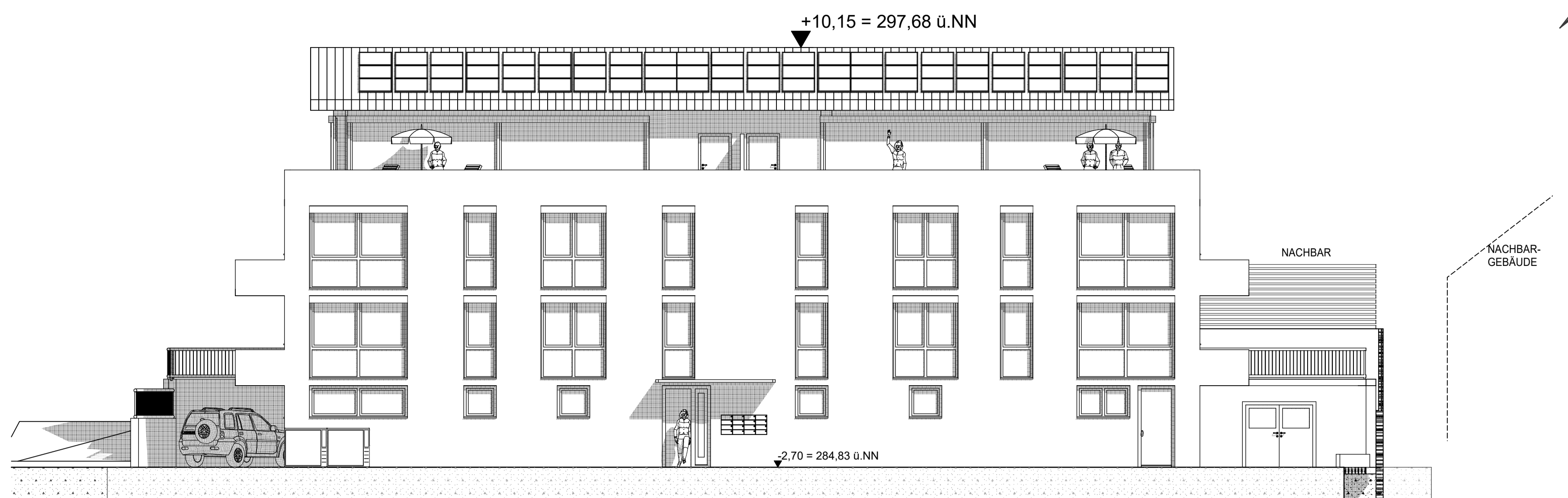


BAUVERFAHREN	Abbruch des bestehenden Gasthauses für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage Landstrasse 20
BAUWERK	79261 Gutach Lgb.Nr.: 52
BAUHER	Billem Berisha 79114 Freiburg im Breisgau
UNTERSCHRIFT	Tel: 0761 4997337
PLANUNG	ROLF KAUFMANN DIPL.-ING. (FH) FREIER ARCHITEKT ENERGIEBERATER (HWK) LUDWIGSTRASSE 12 1 79261 GUTACH
UNTERSCHRIFT	Tel: 0761-492071 Telefax: 0761-494460
ZUEGNER	ROLF KAUFMANN
PLANNUMMERTYP	Änderungsplanung
BRAND	Grundriss KGEG
DATEUM	15.06.2021
MASSSTAB	1 : 100
PLAN-NR.	BA.01

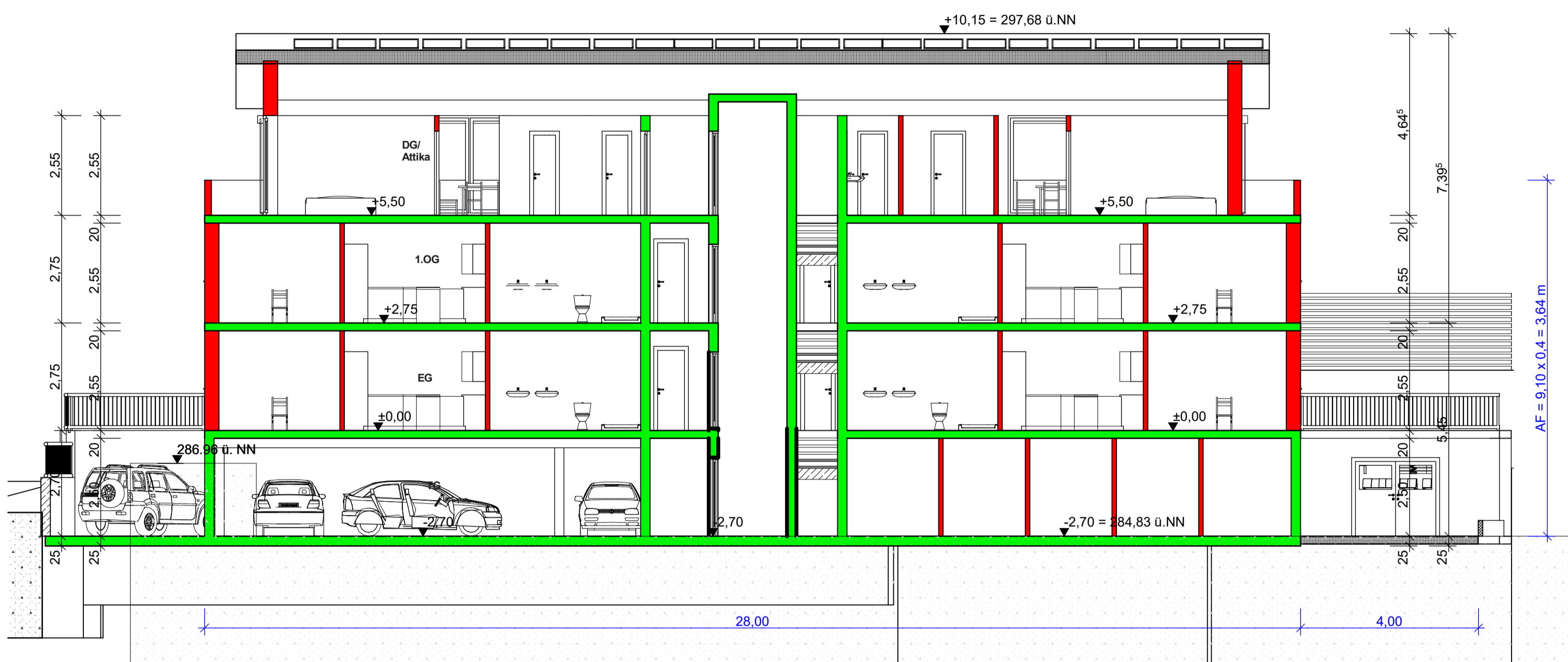
Ansicht Süd - West



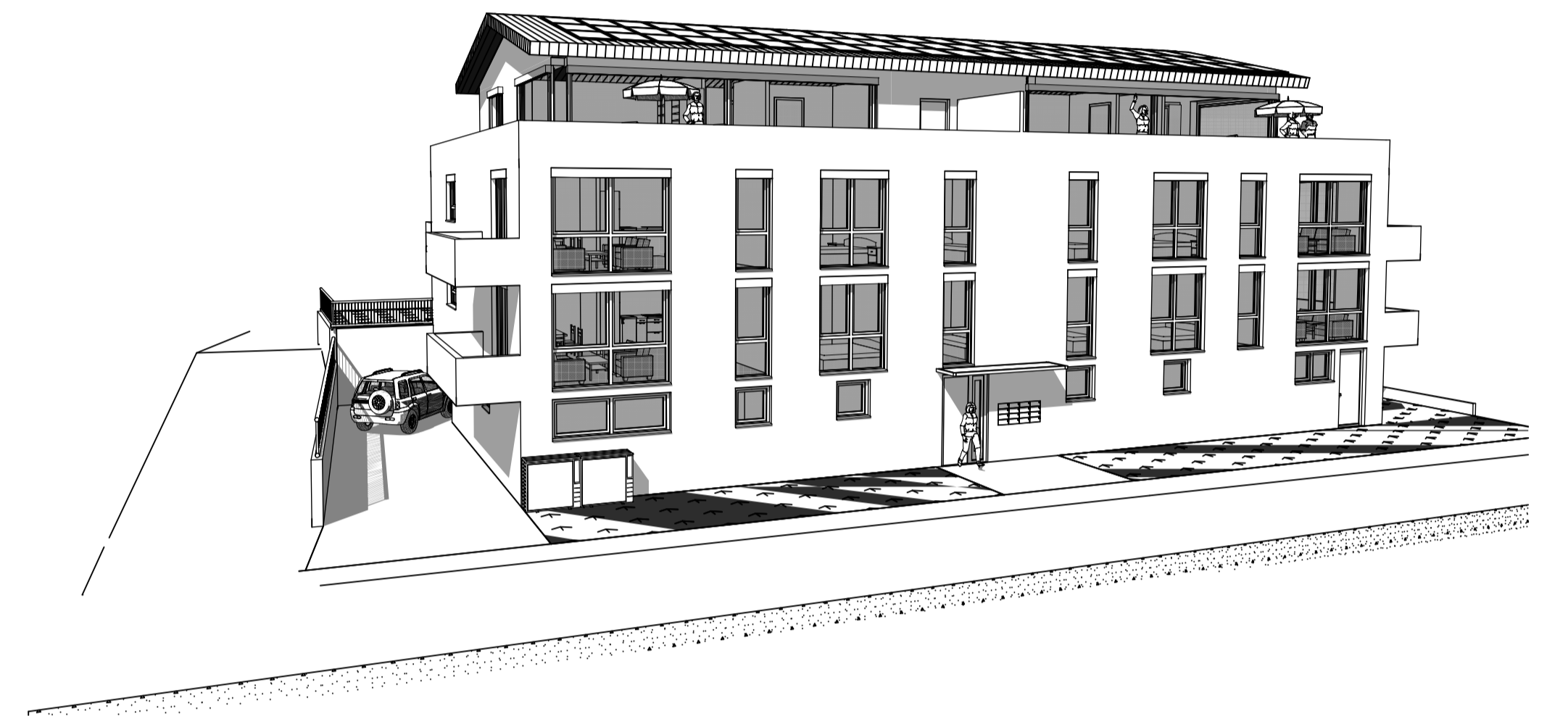
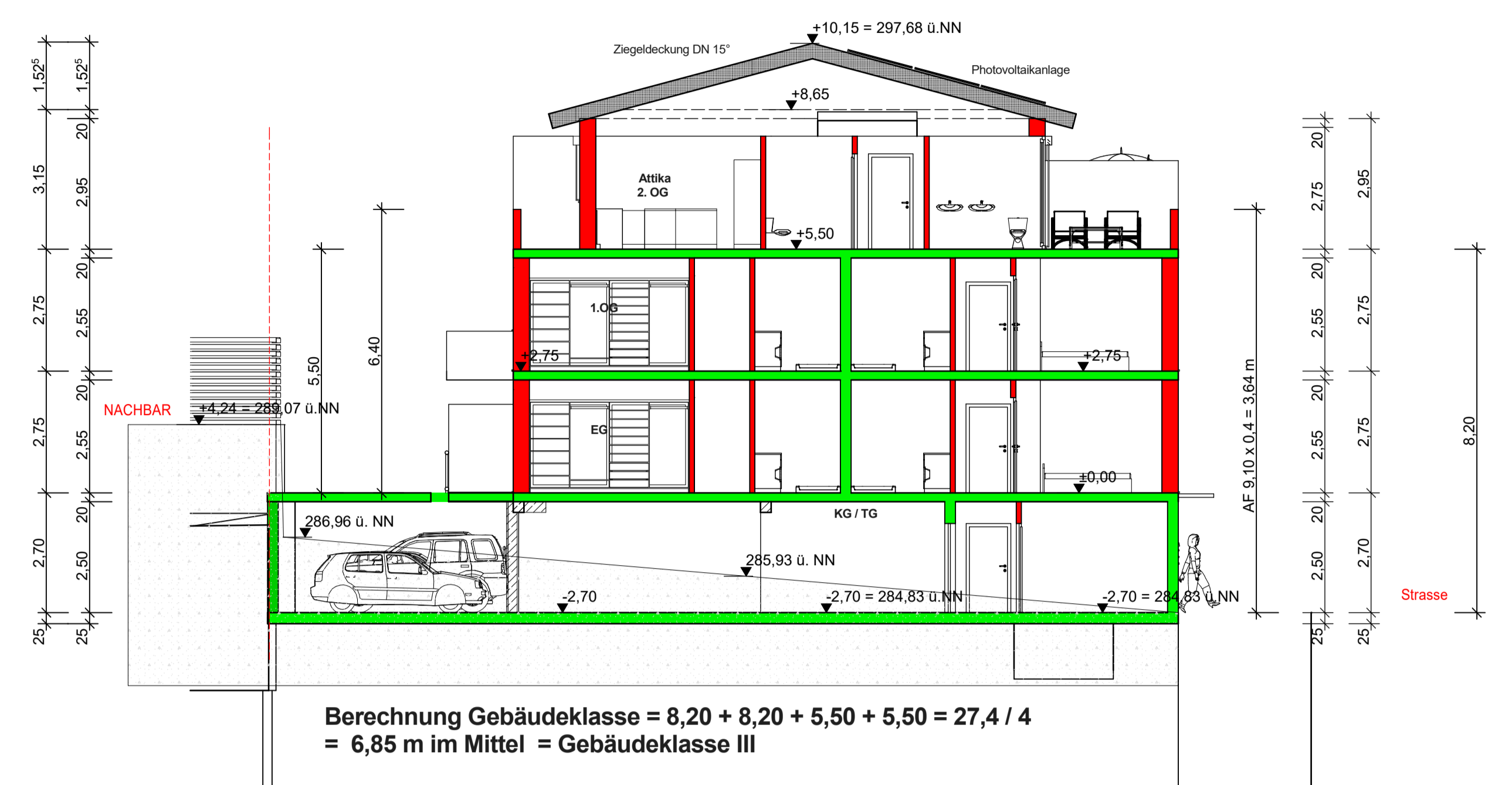
Ansicht Süd - Ost



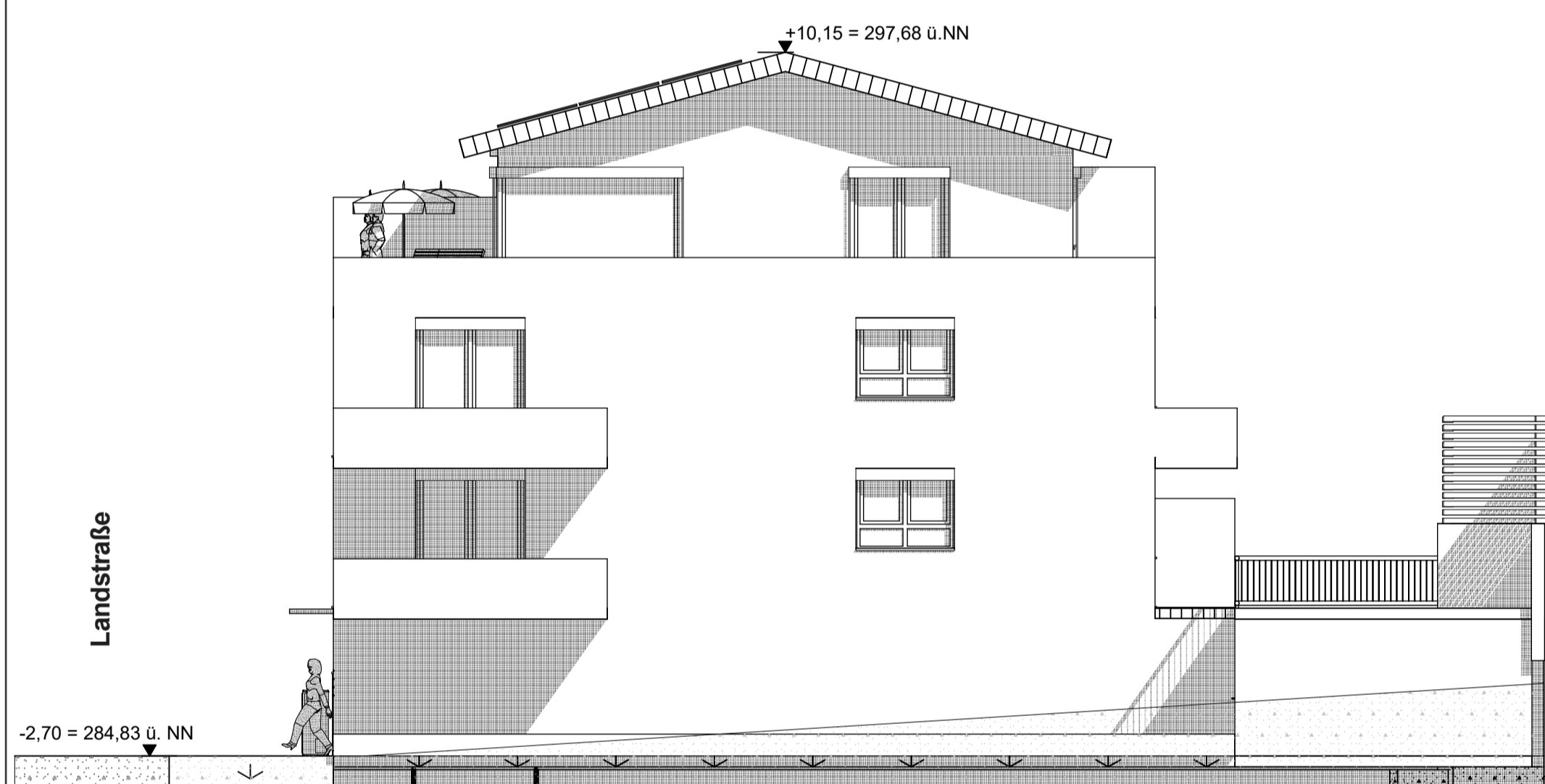
Schnitt B - B



Schnitt A - A



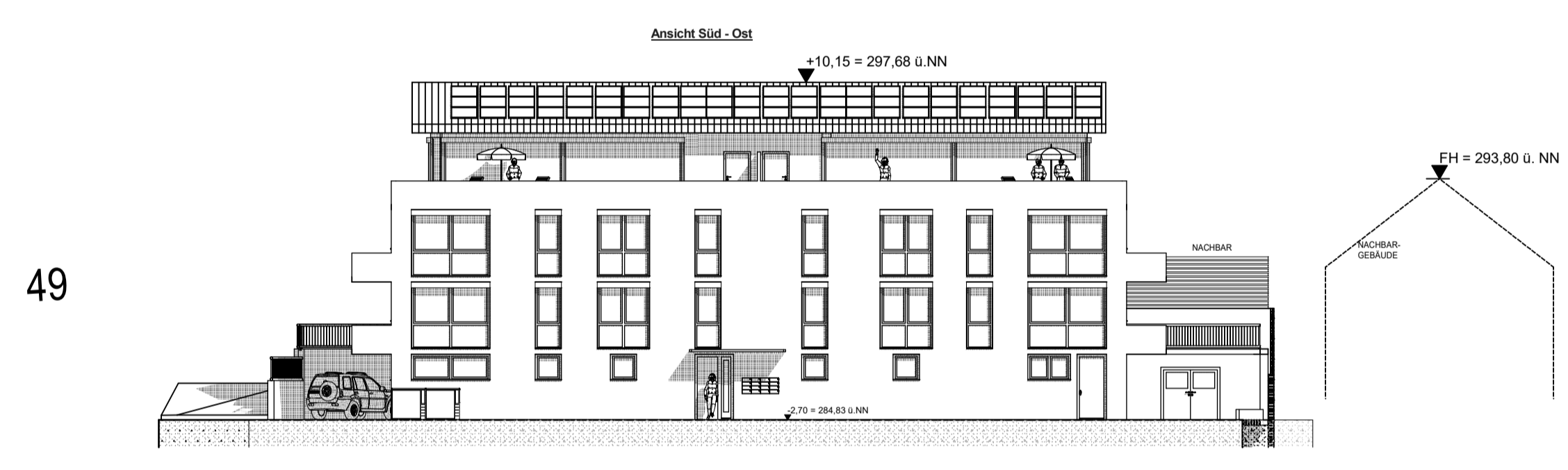
Ansicht Nord - Ost



Ansicht Nord - West



BAUVERFAHREN	Abbruch des bestehenden Gasthauses für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage Landstrasse 20
BAUWERK	79261 Gutach Lgb.Nr.: 52
BAUHER	Bilim Bertscha Stromweg 3 79114 Freiburg im Breisgau
UNTERSCHREIBER	Tel: 0761 4797337
PLANUNG	ROLF KAUFMANN DIPL. - ING. (FH) FREIER ARCHITEKT ENERGIEBERATER (HWK) LUDWIGSTRASSE 12 / 1 79261 GUTACH
	
	<i>Rolf Kaufmann</i> Dipl.-Ing. (FH) für Architektur Gebäude & Fachbereich kaufmann.architektur-online.de Tel. 0761-492071
UNTERSCHREIBER	Tel: 0761-492071 Telefax: 0761-494460
ZEICHNER	ROLF KAUFMANN
PLANGRUNDLAGE	Änderungsplanung
BRAND	SCHNITTE / ANSICHTEN
	Blattzahl: 1 / 100
	Plan-Nr.: BA.03
	DATEUM: 15.06.2023



12.82 ± 207,45 u. NN ADDRESS des bestehenden Gasthauses für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage Landstrasse 20	
BAUHER:	Blertim Berisha Strömvweg 3 79114 Freiburg im Breisgau
UNTERSCHRIFT:	Tel: 0761 4997337
PLANUNG:	ROLF KAUFMANN DIPL.-ING. (FH) FREIER ARCHITECT ENERGIEBERATER (HWK) LUDWIGSTRASSE 12 1 79261 GUTACH
UNTERSCHRIFT:	Rolf Kaufmann Dipl.-Ing. (FH) Freier Architekt Energieberater (HWK) Kaufmann_Architektur-online.de Tel. 07681-492071
ZEICHNER:	ROLF KAUFMANN
PLANKATEGORIE:	Änderungsplanung
DATEUM:	15.06.2021
SKALA:	1:100
PLAN-NR.:	BA.04

Berechnung Grundfläche (GRZ) BauNVO 1990

Gemarkung: Gutach im Breisgau

Flurstück: 52

Flurstücksfläche: (m²)

1161

vorhanden: geplant: vorh.+ geplant

GR nach § 19 Abs.2 BauNVO

Hauptgebäude	198	223,0	421,0
Anbauten z.B. Wintergärten			
Balkone, Loggien, Erker, Arkaden			
(soweit nicht untergeordnet)			
Terrassen am Hauptgebäude	0	39,0	39
Dachüberstände > 70 cm			
Außentreppe oberirdisch /Lichtschächte			
Hauseingangstreppe oberirdisch			
Summe:	198	262,0	460

mitzurechnen § 19 Abs.4 BauNVO

			s. Terrasse
unterirdische Bauten/Tiefgaragen			
Garagen, Stellplätze, Carports mit Zufahrten			
versiegelte Flächen,	295,0	68,0	363,0
Fahrradabstellfl, Gartenhäuser, Kleintierställe	41	-10,0	31,0
Summe:	336	58,0	394

GRZ(I) (Grundfl.1:MGF)

0,2		0,4
-----	--	-----

GRZ(II) (Grundfl.1+2:MGF)

0,5		0,7
-----	--	-----

Bauliche Nutzung gem. B-plan

(GRZ)	(GFZ)	(BMZ)

Berechnung der Einzelflächen

	Fläche	Abflussb.wert	anzurechnen	zu übertragen
Terrasse EG (TG ausserhalb Hauptgeb.)	39,00	1,00	39,00	39,00
versiegelte Fläche	80,00	1,00	80,00	
Zufahrt (Asphalt)	283,00	1,00	283,00	363,00

LAGEPLAN-Nachtrag

zeichnerischer Teil zum Bauantrag gem. § 4 LBOVVO

Landkreis: Emmendingen

Gemeinde: Gutach im Breisgau

Gemarkung: Gutach

Bauherr: Blerim Berisha

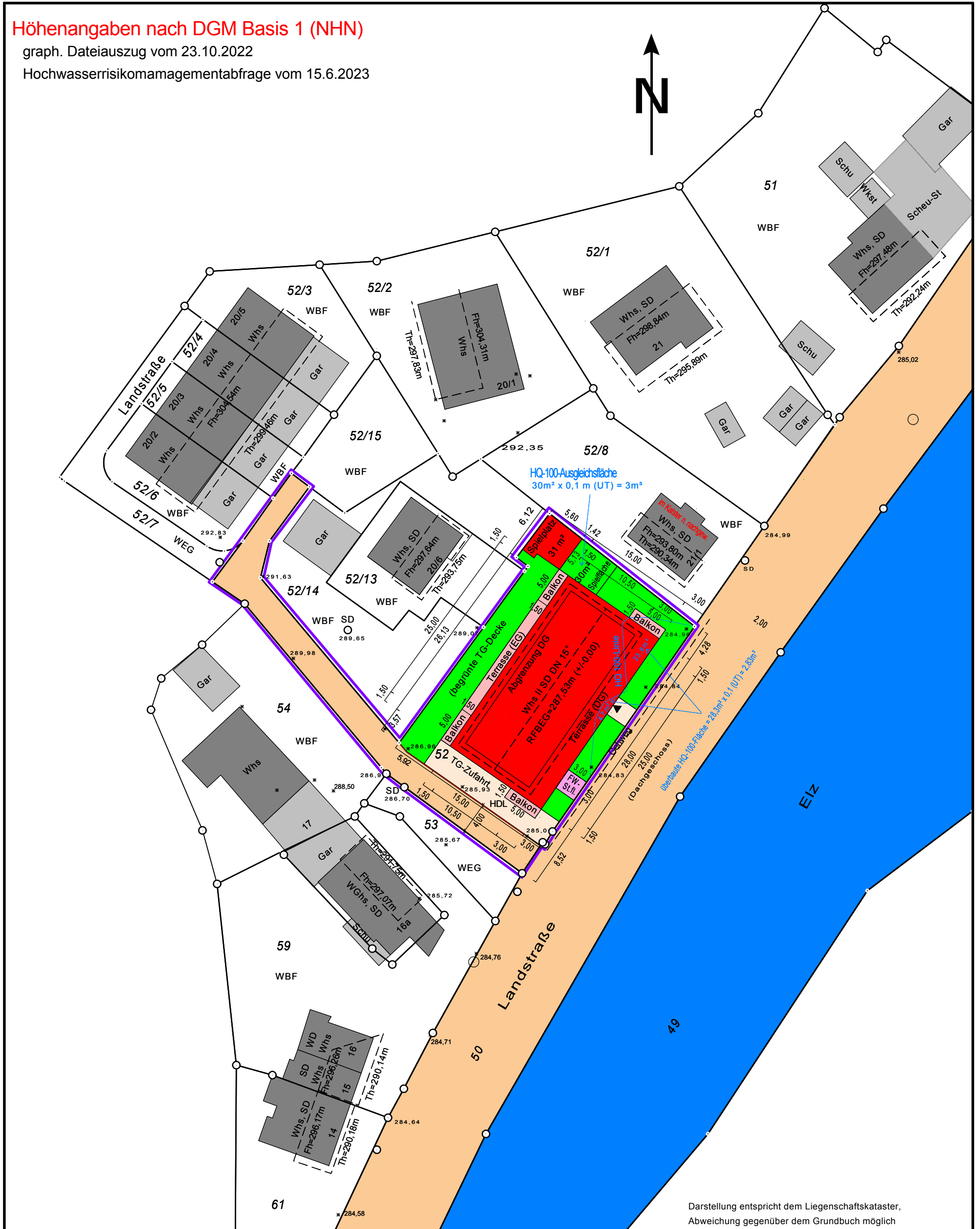
Flurstück: 52

Maßstab: 1:500

Höhenangaben nach DGM Basis 1 (NHN)

graph. Dateiauszug vom 23.10.2022

Hochwasserrisikomanagementabfrage vom 15.6.2023



Gefertigt:
Bernhard Weiß
Hauptstraße 103b
79297 Winden im Elztal
Email: weiss.b.winden@t-online.de

Winden, den 15.6.2023
Weiß, Kreisvermessungsamtsinspektor i.R.