

-Beschlussvorlage-

Amt, Sachbearbeiter, Geschäftszeichen:

Bauamt, Wencke Heß

Tagesordnungspunkt:

Antrag auf Baugenehmigung gem. § 49 LBO auf Umnutzung und Sanierung eines Bestandsgebäudes zu einem Mehrfamilienwohnhaus mit 3 Wohneinheiten auf dem Flurstück 8/3, Gemarkung Bleibach

Datum	Gremium	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
	Technischer Ausschuss	Beschlussfassung	öffentlich

Sachverhalt:

Für das Flurstück 8/3, Gemarkung Bleibach liegt ein Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung gem. § 49 LBO vor. Bauplanungsrechtlich wird das Bauvorhaben gem. § 34 BauGB beurteilt und damit dem unbeplanten Innenbereich zugeordnet.

Das Flurstück liegt innerhalb der Satzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Bleibach, Teilgebiet Unterdorf, östlich der Dorfstraße.

Geplant ist die Umnutzung und Sanierung des Bestandsgebäudes zu einem Mehrfamilienwohnhaus mit 3 Stellplätzen, die Umnutzung und Sanierung des bestehenden Schuppens zu einem Heizhaus sowie der Abbruch des nicht mehr benötigten Lager- und Schuppengebäudes.

Das Bestandsgebäude wurde 1910 erbaut und ist als Gebäude in die Gebäudeklasse 4 einzuordnen. Die Gemeinde Gutach im Breisgau hat die Gebäudesubstanz als besonders erhaltenswert eingestuft, da kaum noch historische Häuser vorhanden sind. Daher soll im Wesentlichen die Baubsubstanz erhalten bleiben und nicht abgebrochen werden.

Die beantragten Befreiungen für das Bauvorhaben sind rein bautechnische Befreiungen. Die Entscheidung darüber obliegt der Baurechtsbehörde Waldkirch.

Die drei geplanten Wohnungen werden insgesamt eine Wohnfläche von 231,08 m² ausweisen. Dabei entfallen 70,13 m² auf die Wohneinheit im EG, 74,74 m² auf die Wohneinheit im 1. OG und 86,21 m² auf die Wohneinheit im 2. OG.

Die notwendigen 3 KFZ-Stellplätze werden ausgewiesen.

Die Bestandsfirst- und -traufhöhe sowie die Dachform werden beibehalten.

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 sind aus Sicht der Verwaltung erfüllt.

Beschlussvorschlag:

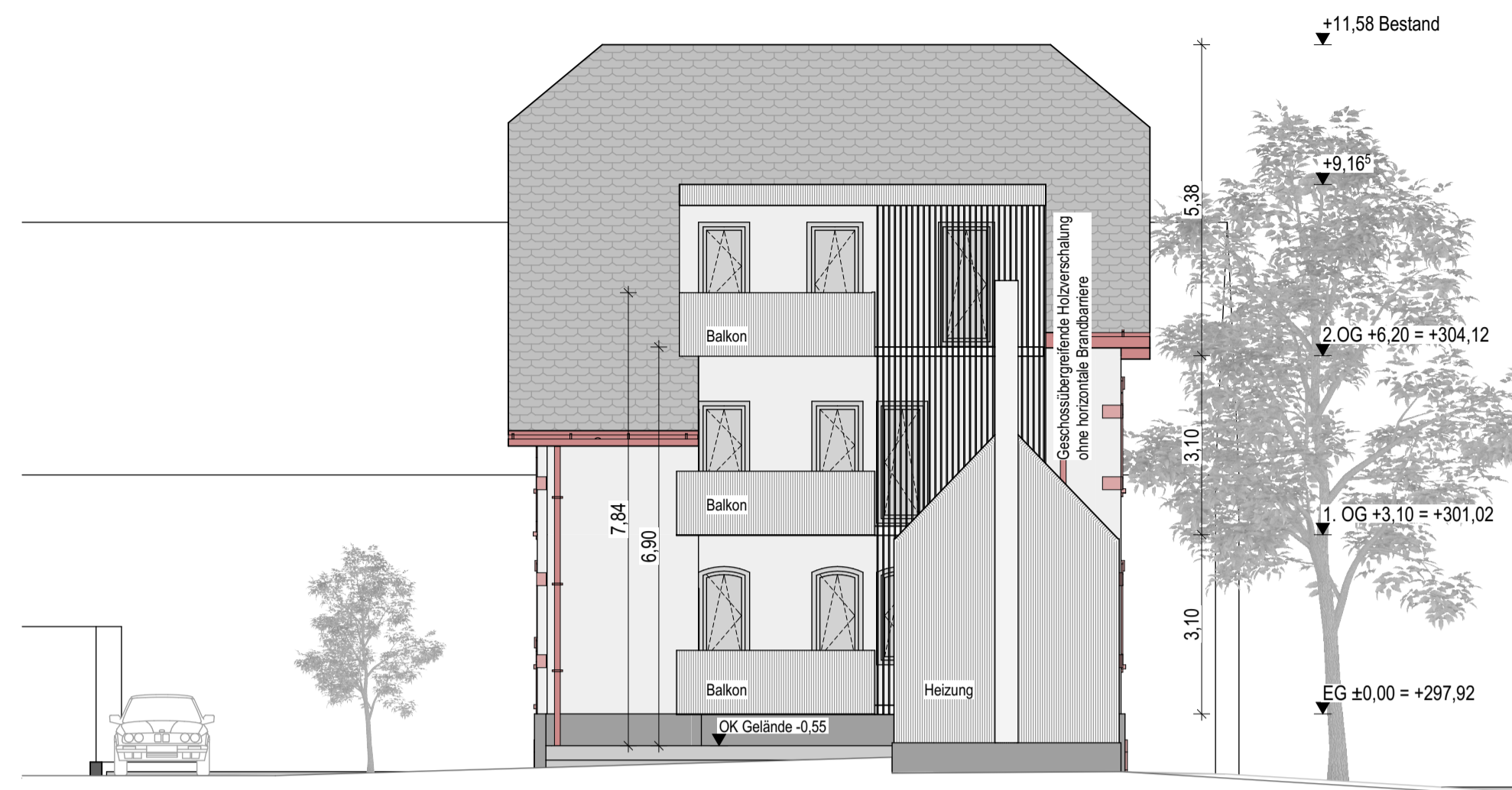
Die Verwaltung empfiehlt dem Technischen Ausschuss das Gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Finanzielle Auswirkungen:

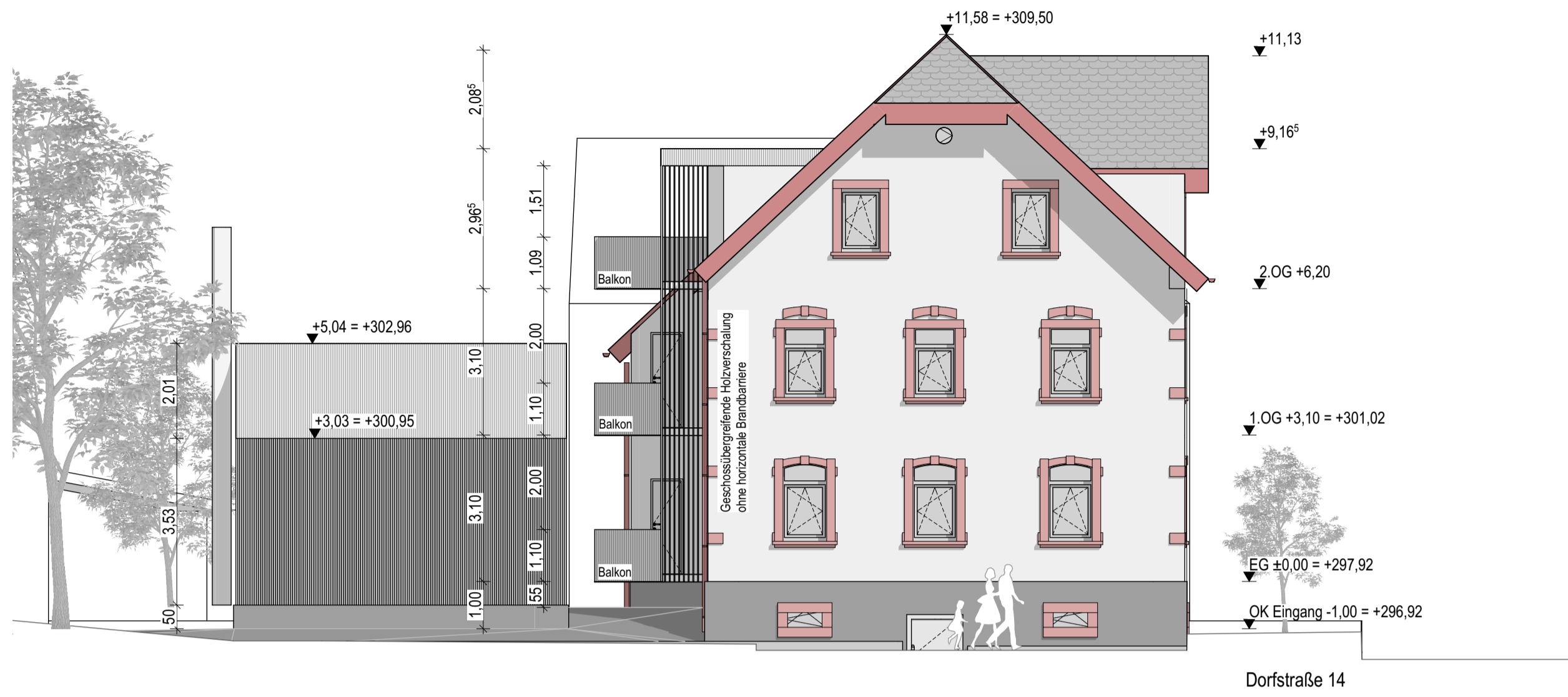
./.

Ökologische Auswirkungen:

./.



Ansicht Ost



Ansicht Nord



Ansicht West



Ansicht Süd

Alle Maße sind Rohbaumaße.
 Tür-, Fenster- bzw. Brüstungshöhen beziehen sich auf OK RFB.
 297,92üNN = +/- 0,00

ALLE MAßE, SOWIE DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM STATISCHEN UNTERLAGEN SIND VOR DER AUSFÜHRUNG VOM UNTERNEHMEN VERANTWÖRTLICH ZU PRÜFEN! UNSTIMMIGKEITEN SIND DER BAULEITUNG MITZUTEILEN!

LEGENDE

- STAHLBETON
 - MAUERWERK
 - DÄMMUNG
 - TROCKENBAU
 - BESTANDSWAND
 - ABBRUCH
 - HOLZ
- OKFFB ± 0,00
 OKRFB - 0,20

LEGENDE BRANDSCHUTZ

- T30 = Tür feuerhemmend
- RS = Tür rauchdicht/selbstschließend
- = 1. Rettungsweg

Ansichten



PLANSTAND: **BAUANTRAG** PROJEKT - NR: **03-20c**

BAUVORHABEN:
 - Umnutzung/Sanierung eines Bestandsgebäudes zu einem Mehrfamilienwohnhaus mit 3 WE
 - Umnutzung/Sanierung des bestehenden Schuppens zu einem Heizhaus
 - Abbruch des nicht mehr benötigten Lager- und Schuppengebäudes

BAUHERR:
 JHM Vermögensverwaltung GmbH & Co.KG
 Dorfstraße 12, 79261 Gutach i.Brs.
 Tel.: 07685/9104-40

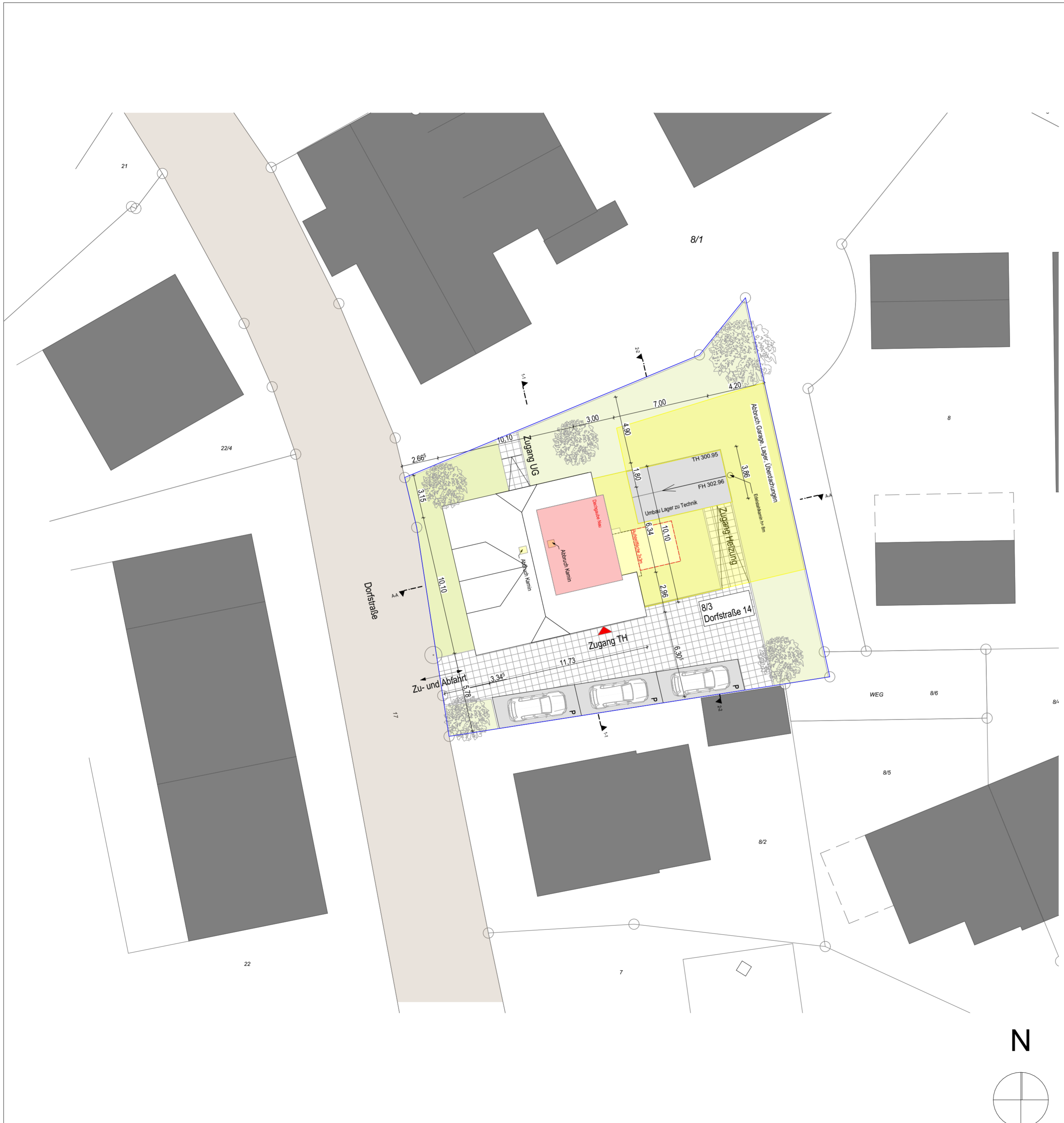
ENTWURFSVERFASSER:
 Geschäftsführer Klaus Wehrle, Architekt und
 Projektentwickler DWB in Carré Planungsgesellschaft mbH,
 Am Stollen 18, 79261 Gutach i. Brsg.
 Tel. 07685/9104-0 / Fax 07685/9104-40

STATIK:
 Nafz Ingenieure Held + Gabelmann
 Ingenieurpartnerschaft für Bauwesen
 Steinbuck 9A, 79379 Müllheim
 Tel.: 07631 1818-0

BRANDSCHUTZ:
 Michaela Eisenbraun
 Alte Bahnhofstraße 10/2
 77933 Lahr
 Tel.: 07821 / 9936982

PLAN ID: **03-20c_AR_AN_100_004_A_4**
 PLANNAMME: **Ansichten**

GEZ.: WL	Format.: DIN A1 841x594	Maßstab: M:1:100	Bezeichnung: 03-20c_Bauantrag_Haus Fahrländer.pln	Datum / Index: 20.03.2023
----------	----------------------------	------------------	---	---------------------------



Alle Maße sind Rohbaumaße.
 Tür-, Fenster- bzw. Brüstungshöhen beziehen sich auf OK RFB.
297,92üNN = +/- 0,00

ALLE MAßE, SOWIE DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM STATISCHEN UNTERLAGEN
 SIND VOR DER AUSFÜHRUNG VOM UNTERNEHMEN VERANTWORTLICH ZU PRÜFEN!
 UNSTIMMIGKEITEN SIND DER BAULEITUNG MITZUTEILEN!

LEGENDE

 STAHLBETON	 TROCKENBAU	 HOLZ
 MAUERWERK	 BESTANDSWAND	
 DÄMMUNG	 ABBRUCH	

OKFFB ± 0,00
 OKRFB - 0,20

LEGENDE BRANDSCHUTZ
 T30 = Tür feuerhemmend = 1. Rettungsweg
 RS = Tür rauchdicht/selbstschließend

Lageplan



PLANSTAND: BAUANTRAG PROJEKT - NR: 03-20c

BAUVORHABEN:
 - Umnutzung/Sanierung eines Bestandsgebäudes zu einem Mehrfamilienwohnhaus mit 3 WE
 - Umnutzung/Sanierung des bestehende Schuppens zu einem Heizhaus
 - Abbruch des nicht mehr benötigten Lager- und Schuppengebäudes
 Dorfstraße 14, 79261 Gutach-Bleibach
 Flurstück: 8/3

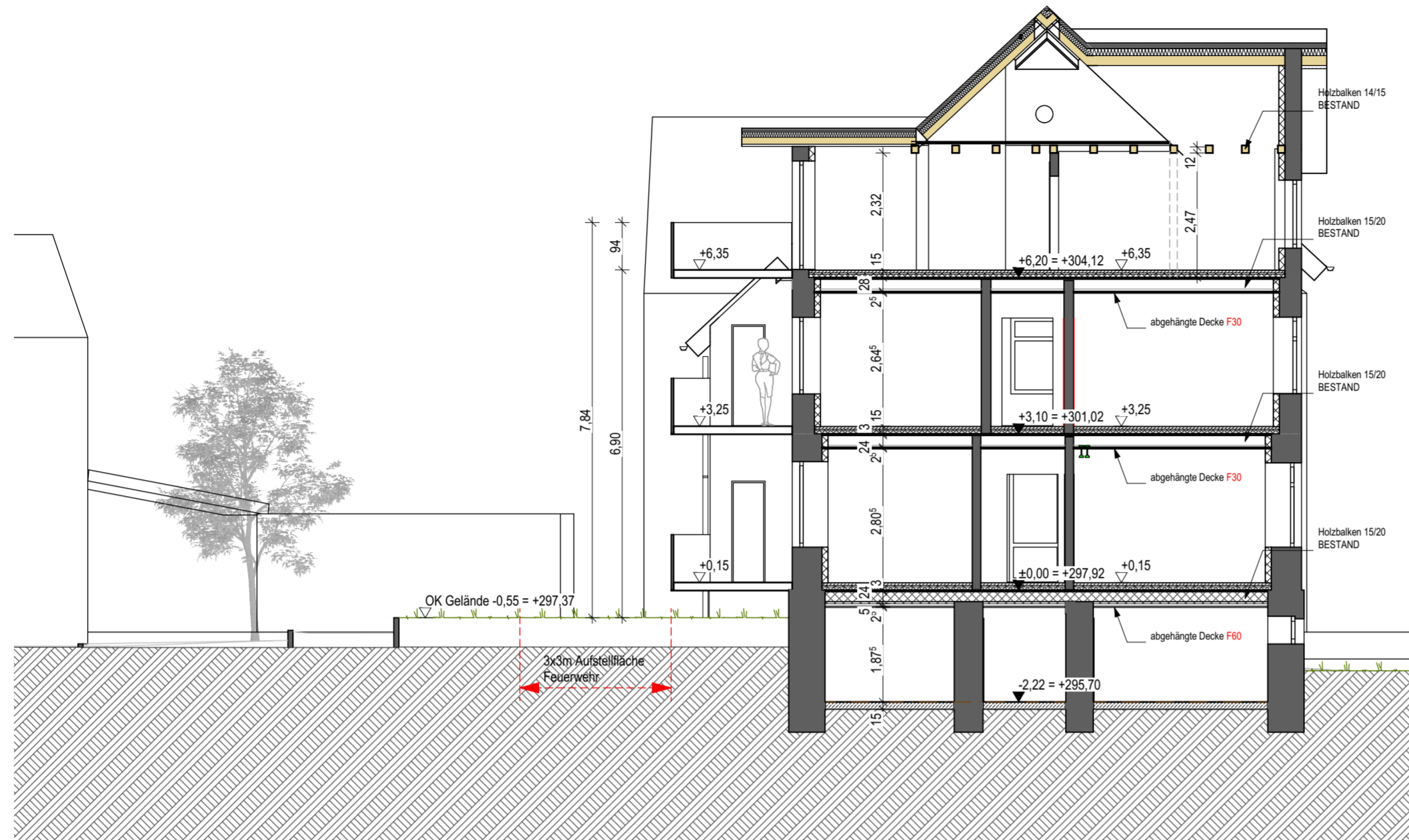
BAUHERR:
 JHM Vermögensverwaltung GmbH & Co.KG
 Dorfstraße 12, 79261 Gutach i.Brsgr.
 Tel.: 07685 / 9104-40

ENTWURFSVERFASSER:
 Geschäftsführer Klaus Wehrle, Architekt und
 Projektentwickler DWB in Carré Planungsgesellschaft mbH,
 Am Stollen 18, 79261 Gutach i. Brsg.
 Tel. 07685/9104-0 / Fax 07685/9104-40

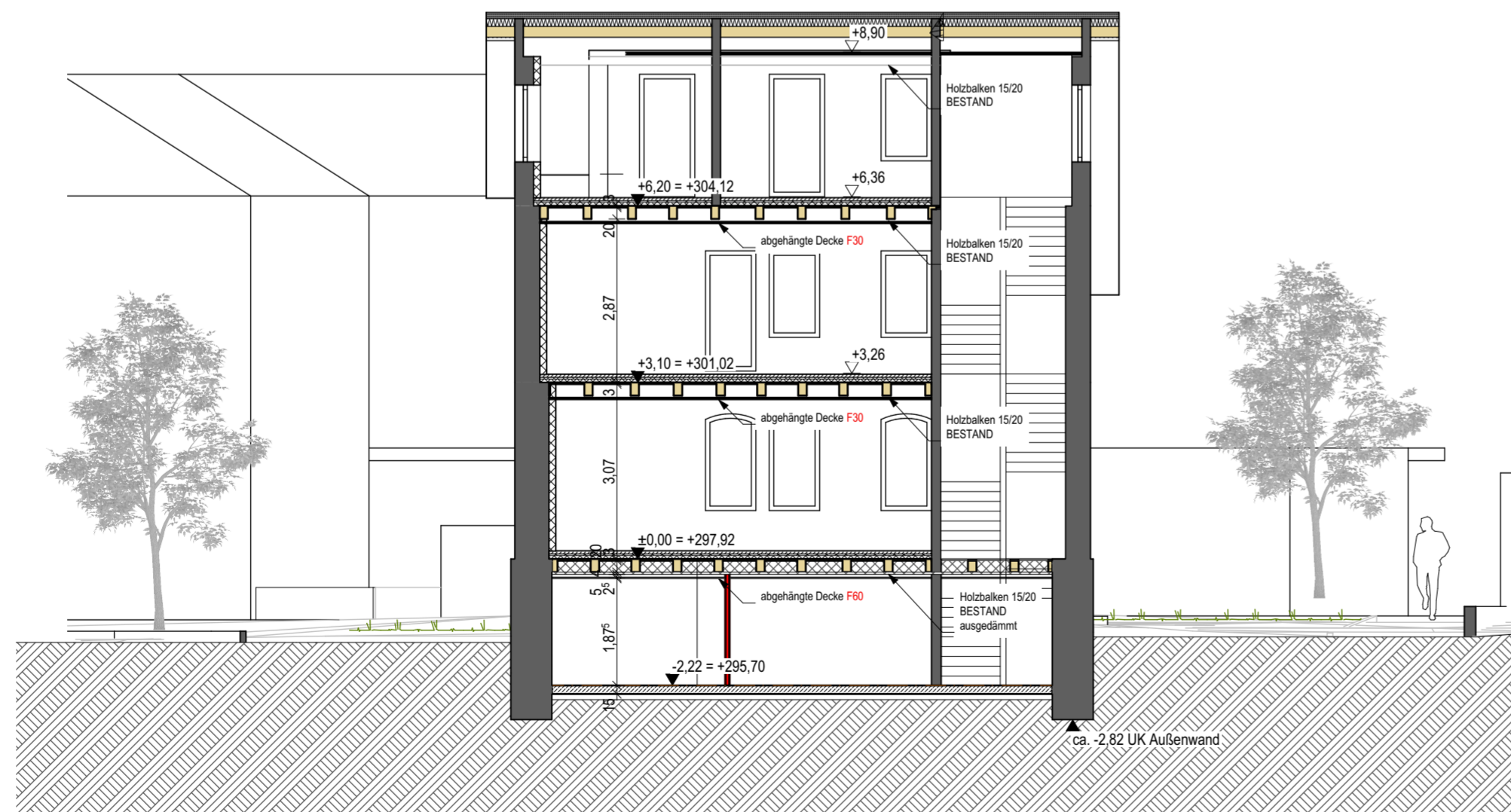
STATIK: Nafz Ingenieure Held + Gabelmann Ingenieurpartnerschaft für Bauwesen Steinbuck 9A, 79379 Müllheim Tel.: 07631 1818-0	BRANDSCHUTZ: Michaela Eisenbraun Alte Bahnhofstraße 10/2 77933 Lahrbach Tel.: 07821 / 9936982
---	--

PLAN ID: 03-20c_AR_LP_200_001_A_4
PLANNAMEN: Lageplan

GEZ.: WL	Format.: DIN A1 594X420	Maßstab M:1:200	Bezeichnung 03-20c_Bauantrag_Haus Fahrländer.pln	Datum / Index: 20.03.2023
----------	----------------------------	--------------------	---	------------------------------



Schnitt A-A



Schnitt 1-1


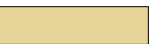


Alle Maße sind Rohbaumaße.

Tür-, Fenster- bzw. Brüstungshöhen beziehen sich auf OK RFB.

297,92üNN = +/- 0,00

ALLE MAßE, SOWIE DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM STATISCHEN UNTERLAGEN SIND VOR DER AUSFÜHRUNG VOM UNTERNEHMEN VERANTWORTLICH ZU PRÜFEN! UNSTIMMIGKEITEN SIND DER BAULEITUNG MITZUTEILEN!

LEGENDE

	STAHLBETON		TROCKENBAU		HOLZ
	MAUERWERK		BESTANDSWAND		
	DÄMMUNG		ABBRUCH		
	OKFFB ± 0,00				
	OKRFB - 0,20				

LEGENDE BRANDSCHUTZ

T30 = Tür feuerhemmend  = 1. Rettungsweg
RS = Tür rauchdicht/selbstschließend

Schnitte



PLANSTAND:
BAUANTRAG

PROJEKT - NR:
03-20c

BAUVORHABEN:
- Umnutzung/Sanierung eines Bestandsgebäudes zu einem Mehrfamilienwohnhaus mit 3 WE
- Umnutzung/Sanierung des bestehende Schuppens zu einem Heizhaus
- Abbruch des nicht mehr benötigten Lager- und Schuppengebäudes

Dorfstraße 14, 79261 Gutach-Bleibach
Flurstück: 8/3

BAUHERR:
JHM Vermögensverwaltung GmbH & Co.KG
Dorfstraße 12, 79261 Gutach i.Brsgr.
Tel.: 07685 / 9104-40

ENTWURFSVERFASSER:
Geschäftsführer Klaus Wehrle, Architekt und
Projektentwickler DWB in Carré Planungsgesellschaft mbH,
Am Stollen 18, 79261 Gutach i. Brsg.
Tel. 07685/9104-0 / Fax 07685/9104-40

STATIK:
Nafz Ingenieure Held + Gabelmann
Ingenieurpartnerschaft für Bauwesen
Steinbuck 9A, 79379 Müllheim
Tel.: 07631 1818-0

BRANDSCHUTZ:
Michaela Eisenbraun
Alte Bahnhofstraße 10/2
77933 Lahr
Tel.: 07821 / 9936982

PLAN ID: **03-20c_AR_SN_100_003_A_4**

PLANNAMEN: **Schnitte**

GEZ.: WL	Format.: DIN A1 594X420	Maßstab M:1:100	Bezeichnung 03-20c_Bauantrag_Haus Fahrländer.pln	Datum / Index: 20.03.2023
-------------	-------------------------------	--------------------	---	------------------------------