

-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, Landstraße - § 34 BauGB Unbeplanter Innenbereich - Änderungsantrag

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).

Das neu geplante Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage (**Zufahrt links**) hat die Außenabmessungen **14 m auf 27 m**, wobei das Dachgeschoss mit den Außenabmessungen 10,50 m auf 25 m weiterhin geplant wird. Es werden 10 Wohneinheiten in diesem Mehrfamilienwohnhaus geschaffen, die dringend als Wohnraum in der Gemeinde benötigt werden. Zu erreichen sind die Wohneinheiten auch über einen Aufzug.

Für die 10 geplanten Wohneinheiten werden **11 Kfz-Stellplätze** und **16 Fahrradstellplätze** ausgewiesen. Das geplante Mehrfamilienwohnhaus wird in zweigeschossiger Bauweise plus Dachgeschoss und einem Satteldach mit einer **Dachneigung von 10°** geplant.

Die **Firsthöhe** des Gebäudes beträgt **9,60 m**. Es handelt sich gem. § 2 (4) LBO um ein Gebäude der Gebäudeklasse 3.

Das geplante Gebäude wird 3,50 m von der Straße entfernt errichtet und damit insgesamt **um 0,50 m zur vorangegangenen Planung von der Straße abgerückt**.

Der **Gehweg** ist explizit mit einer **Breite von 1,10 m** im Grundriss KG/EG eingezeichnet und dargestellt.

Aufgrund der neuen Daten aus der Hochwassergefahrenkarten wurde die Zufahrt zur Tiefgarage auf die gegenüberliegende Seite (auf die linke Seite) geplant.

Positiv zu bewerten ist, dass der Bauherr und sein Architekt auf die Forderungen des Gemeinderats eingegangen sind und diese Umplanung nun zur Genehmigung vorlegen. Das geplante Gebäude wurde in Länge, Breite und Höhe reduziert und von der Straße um weitere 0,50 m abgerückt. Auch der geforderte Gehweg ist deutlich dargestellt.

Wie im Lageplan dargestellt, ist durch diese Änderungsplanung deutlich weniger überbaute Fläche vorhanden. Im Verhältnis zur Umgebungsbebauung fügt es sich nun auch von der überbauten Fläche noch mehr ein.

Der sich im Kellergeschoss befindende Mülleimer- und Geräteraum wird auf Höhe des Erdgeschosses als Spielplatz geplant.

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 dem Bauvorhaben sein Gemeindliches Einvernehmen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Ökologische Auswirkungen:

keine

ABSTANDSFLÄCHENPLAN-Nachtrag

Einzeichnungen nach § 5 LBO

Maßstab:1:500

zeichnerischer Teil zum Bauantrag gem. § 4 LBOVVO
unbeglaubigter Auszug aus dem Liegenschaftskataster

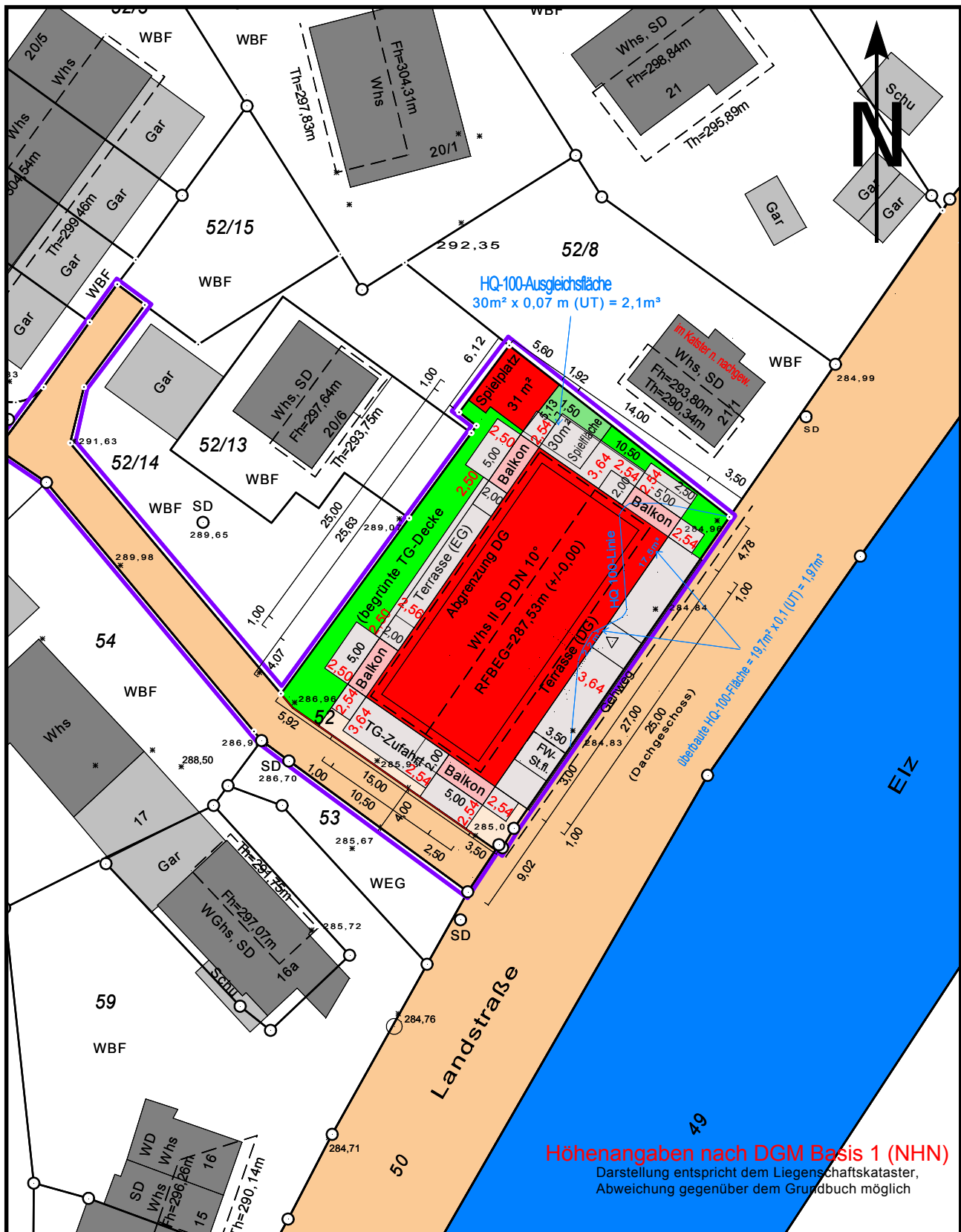
Landkreis: Emmendingen

Gemeinde: Gutach im Breisgau

Gemarkung: Gutach

Bauherr: Blerim Berisha

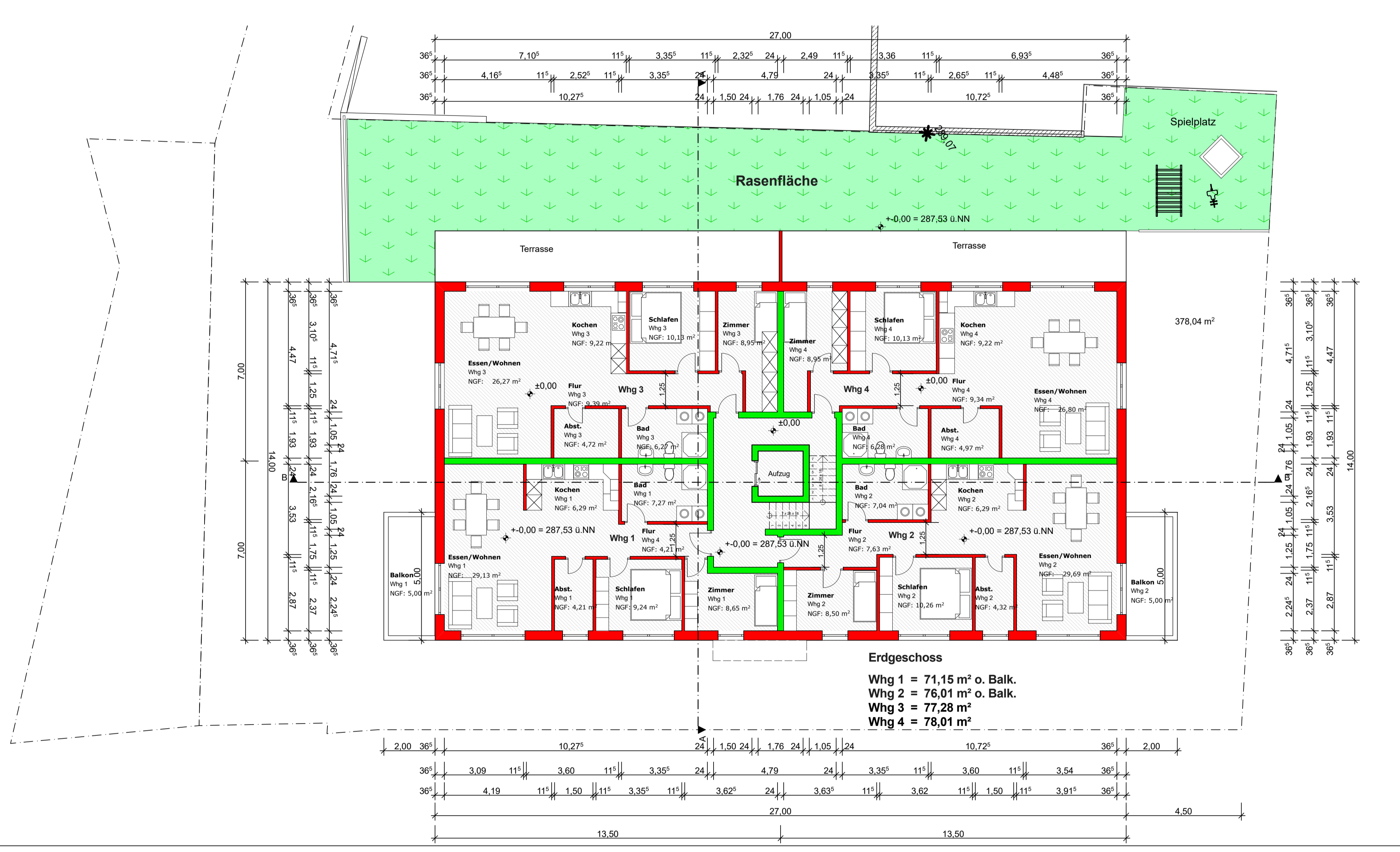
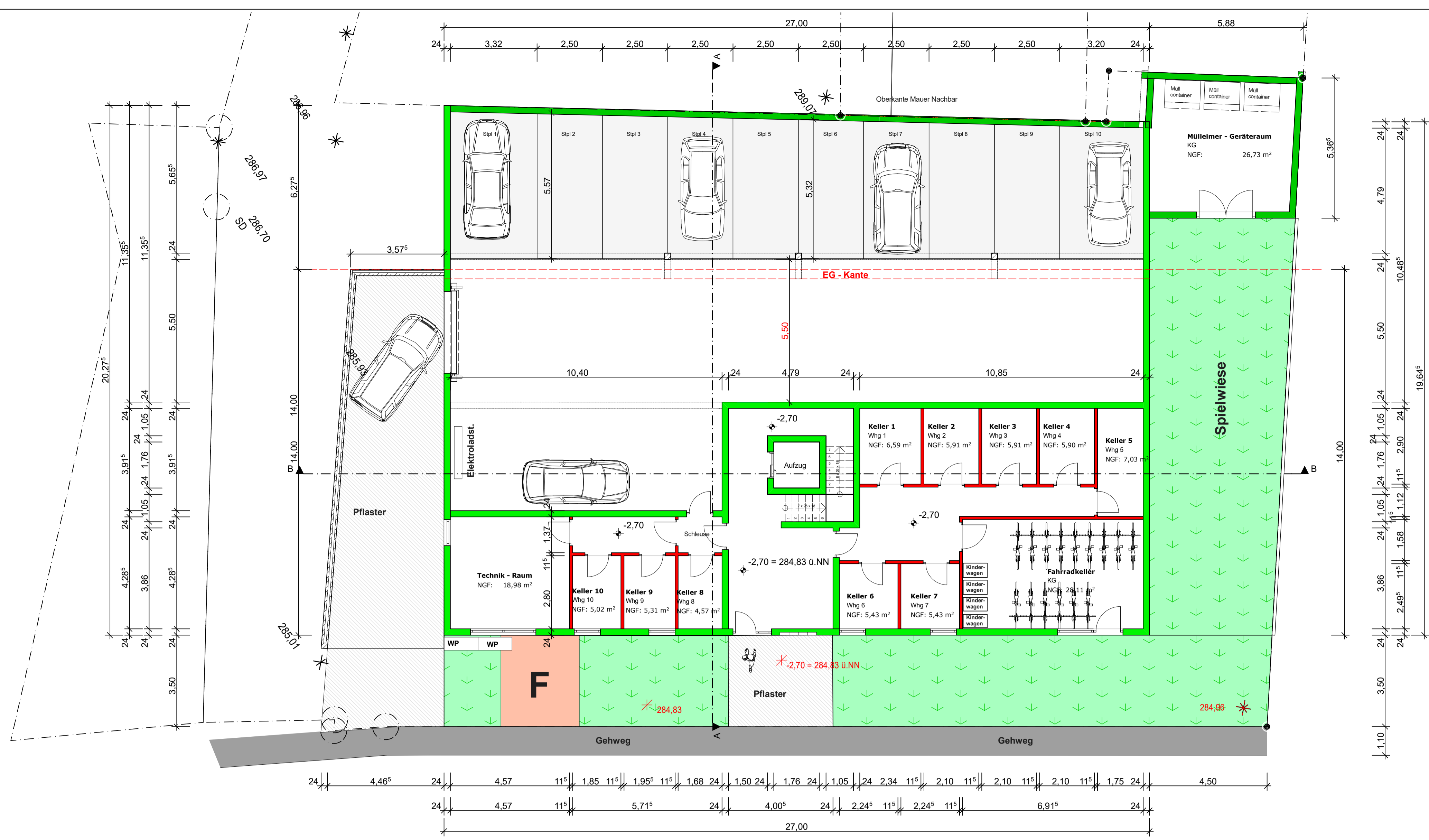
Flurstück: 52




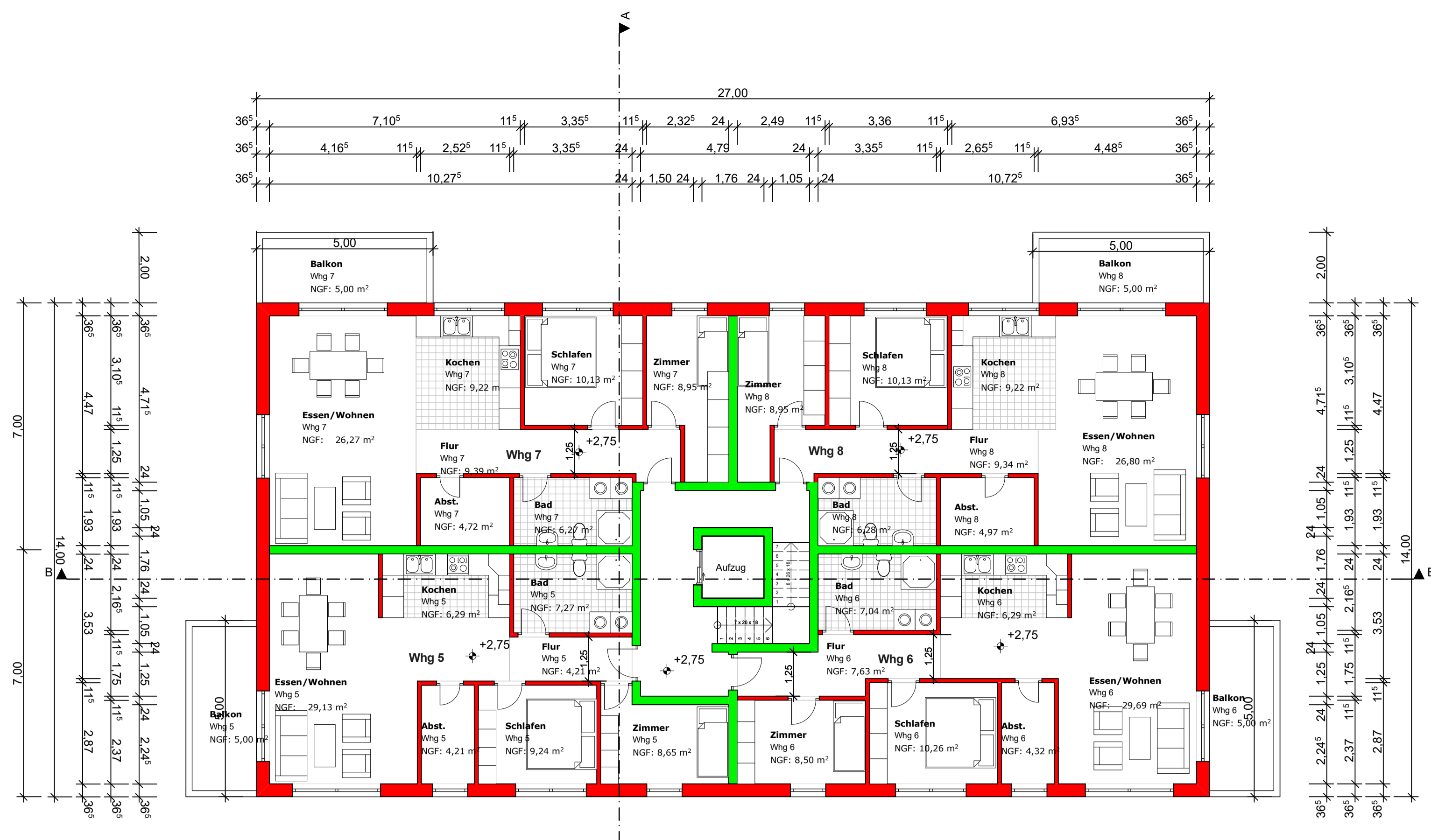
Gefertigt:

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

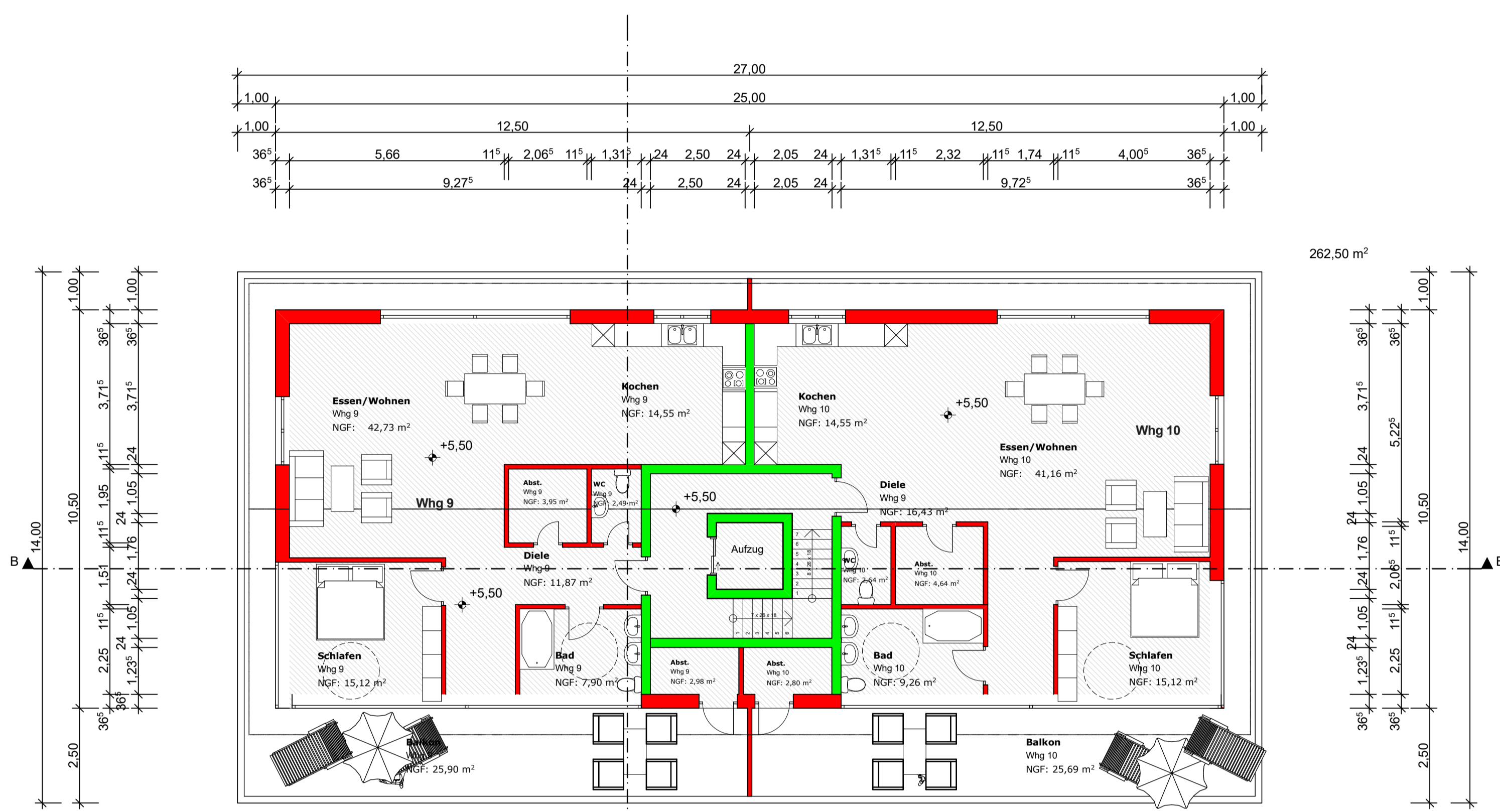
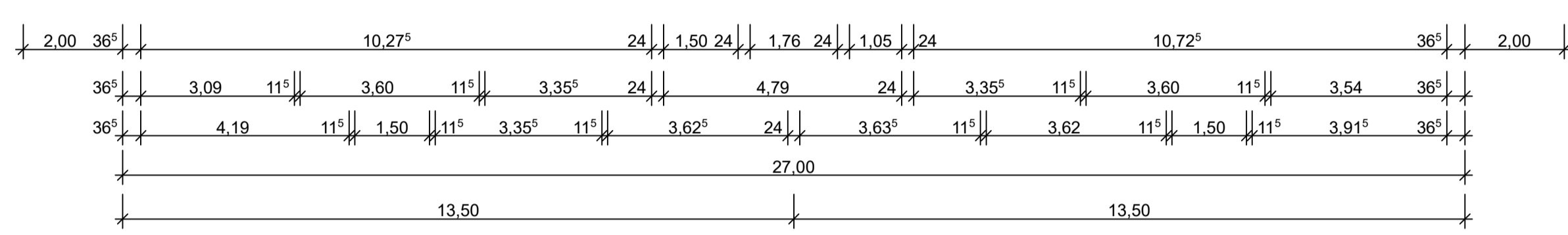
Winden im Elztal, den 30.6.2023
Weiß, Vermessungsamtsinspektor i.R.



BAUVERFAHREN	Abbruch des bestehenden Gasthauses für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage Landstrasse 20
BAUWERK	79261 Gutach Lgb. Nr.: 52
BAUHER	Billem Berisha Strömweg 3 79114 Freiburg im Breisgau
UNTERSCHRIFT	Tel: 0761 4797337
PLANNING	ROLF KAUFMANN DIPL.-ING. (FH) FREIER ARCHITEKT ENERGIEBERATER (HWK) LUDWIGSTRASSE 12 1 79261 GUTACH
	
	Rolf Kaufmann Dipl.-Ing. (FH) Freier Architekt Energieberater (HWK) Ludwigstrasse 12 1 79261 Gutach kaufmann.architektur-online.de Tel. 0761-4797337
UNTERSCHRIFT	Tel: 0761-492071 Telefax: 0761-494460
ZEICHNER	ROLF KAUFMANN
PLANNUNGSTYP	Änderungsplanung
DATEI	Grundriss KGEG
BLATTNR.	1:100
PLAN-NR.	BA.01
DATEI	30.06.2021

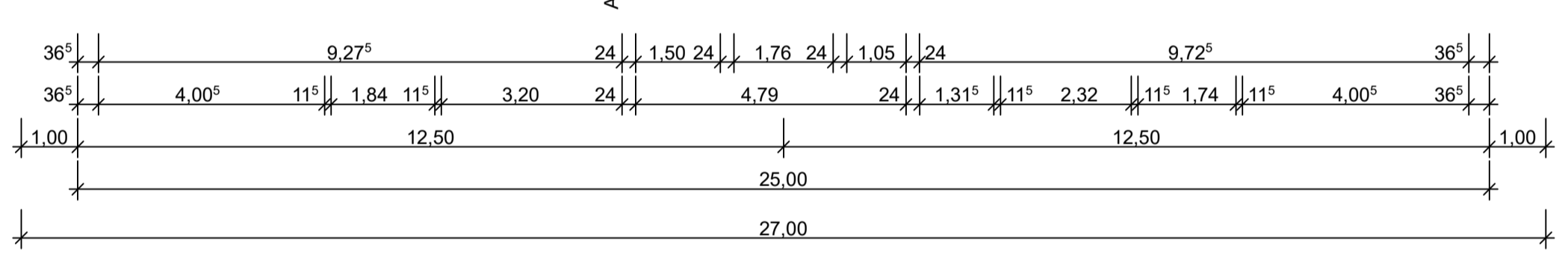


Obergeschoss
 Whg 5 = 71,15 m² o. Balk.
 Whg 6 = 76,01 m² o. Balk.
 Whg 7 = 77,28 m²
 Whg 8 = 78,01 m²



DG/Attika
 Whg. 9 = 98,61 m² o.T.

DG/Attika
 Whg. 10 = 103,79 m² o.T.



BAUVERFAHREN	Abbruch des bestehenden Gasthauses für den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage Landstrasse 20
BAUWERK	Blertim Berisha Strömweg 3 79114 Freiburg im Breisgau
UNTERSCHRIFT	Tel: 0761 4997337
PLANNING	ROLF KAUFMANN DIPL.-ING. (FH) FREIER ARCHITECT ENERGIEBERATER (HWK) LUDWIGSTRASSE 12 1 79261 GUTACH
UNTERSCHRIFT	Tel: 07681-492071 Telefax: 07681-994460
ZEICHNER	ROLF KAUFMANN
PLANNUNGSTYP	Änderungsplanung
DATE	30.06.2021
BLATTNR.	1 100
PLAN-NR.	BA 02

Grundriss OG / Attikageschoss

Gemeinde: Gutach im Breisgau
Gemarkung: Gutach
Bauherr: Blerim Berischa
Flurstück: 52

Berechnung der Abstandsflächen

Objekt/ Gebäudeseite	Traufseite/ Giebelseite	Berechnungsformel = $(0,5 \times (Wh_1 + Wh_2)) \times 0,4$ $(0,5 \times (F.Giebel : F.Viereck \text{ gl. Höhe})) \times \text{Giebelhöhe} \times 0,4$	+	Bemerkung
Nordost		$(0,5 \times (9,10 + 9,10)) \times 0,4 = 3,64 \text{ m}$		s.Schnitt A-A
Südost		$(0,5 \times (9,10 + 9,10)) \times 0,4 = 3,64 \text{ m}$		s.Schnitt A-A
Südwest		$(0,5 \times (9,10 + 9,10)) \times 0,4 = 3,64 \text{ m}$		s.Schnitt A-A
Nordwest		$(0,5 \times (6,40 + 6,40)) \times 0,4 = 2,56 \text{ m}$		s.Schnitt A-A
Balkone		$(0,5 \times (6,35 + 6,35)) \times 0,4 = 2,54 \text{ m}$		
Balkone	über TG	< 6,25 m = mind. 2,50 m		

berechnet:

B.Weiß

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	181,0	379,0
Anbauten z.B. Wintergärten			
Balkone, Loggien, Erker, Arkaden (soweit nicht untergeordnet)			
Terrassen am Hauptgebäude	0	50,0	50
Dachüberstände > 70 cm			
Außentreppen oberirdisch/Lichtschächte			
Hauseingangstreppen oberirdisch			
Summe:	198	231,0	429

mitzurechnen § 19 Abs.4 BauNVO

			s. Terrasse
unterirdische Anbauten/Tiefgaragen			
Garagen, Stellplätze, Carports mit Zufahrten			
versiegelte Flächen,	295,0	118,0	413,0
Fahrradabstellfl, Gartenhäuser, Kleintierställe	41	-10,0	31,0
Summe:	336	108,0	444

GRZ(I) (Grundfl.1:MGF

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

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

	0,5	0,8
--	-----	-----

Bauliche Nutzung gem. B-plan

(GRZ)	(GFZ)	(BMZ)

Berechnung der Einzelflächen

	Fläche	Abflussb.wert	anzurechnen	zu übertragen
Terrasse EG (TG ausserhalb Hauptgeb.)	50,00	1,00	50,00	50,00
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

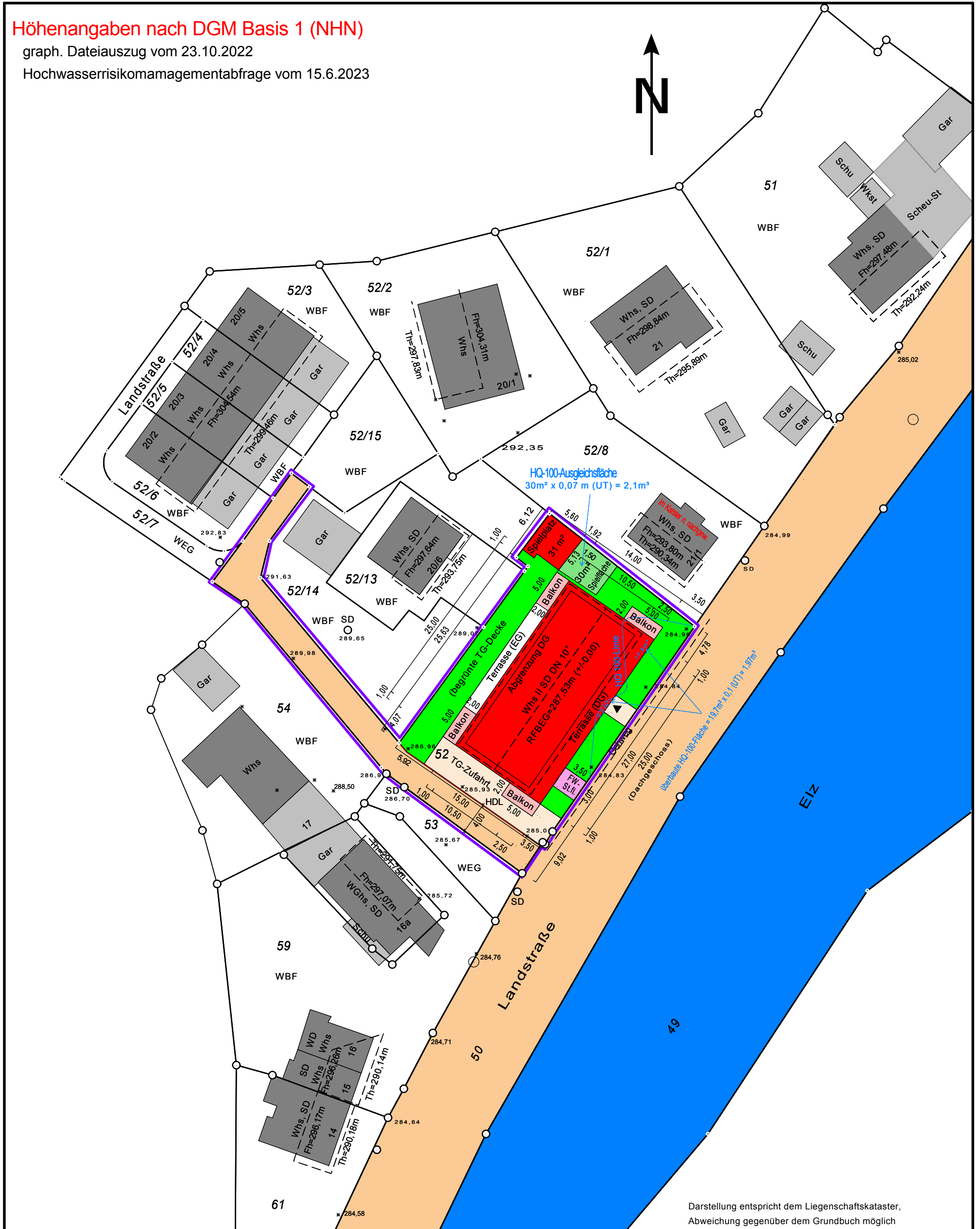
Flurstück: 52

Maßstab: 1:500

Höhenangaben nach DGM Basis 1 (NHN)

graph. Dateiauszug vom 23.10.2022

Hochwasserrisikomanagementabfrage vom 15.6.2023



Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster,
Abweichung gegenüber dem Grundbuch möglich

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

Winden, den 30.6.2023
Weiß, Kreisvermessungsamtsinspektor i.R.