

-Beschlussvorlage-

Amt, Sachbearbeiter, Geschäftszeichen:

Bauamt, Wencke Heß

Tagesordnungspunkt:

Antrag auf Bauvorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses gemäß § 57 LBO auf dem Flurstück 529, Am Sonnenbühl 7, Gemarkung Bleibach - rechtsverbindlicher Bebauungsplan "Löwenacker"

Datum	Gremium	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
	Technischer Ausschuss	Beschlussfassung	öffentlich

Sachverhalt:

Die Bauantragsteller beantragen einen Bauvorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses auf dem Flurstück 529 der Gemarkung Bleibach.

Bauplanungsrechtlich befindet sich das Flurstück innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Löwenacker“ mit seinen rechtsverbindlichen Änderungen.

Geplant ist ein zweigeschossiges Wohnhaus mit einer Dachneigung von 40 ° wobei das Untergeschoss und das Dachgeschoss jeweils kein Vollgeschoss bilden. Die Außenabmessungen des geplanten Wohnhauses betragen 10,92 m x 15,02 m.

Zu klären ist, ob das gesamte Baufenster um 5 m nach Norden verschoben werden kann, ob es genehmigungsfähig ist auch in zwei- statt in eingeschossiger Bauweise zu bauen, für die Zuwegung den Hydranten sowie die Straßenlaterne zu versetzen, dass statt der vorgegebenen Garage an gleicher Stelle ein Carport für Fahrräder, Kinderwagen und Müllcontainer errichtet wird und die notwendigen Kfz-Stellplätze an einer anderen Stelle des Grundstücks errichtet werden.

Folgende Hinweise gibt die Verwaltung dem Technischen Ausschuss an dieser Stelle:

- die festgesetzte GRZ (Grundflächenzahl) beträgt 0,2 und wird überschritten
- die festgesetzte GFZ (Geschossflächenzahl) beträgt 0,4 und wird überschritten
- das Baufenster wird um 5 m nach Norden verschoben
- die Baulinie wird zudem zusätzlich um 3,16 m überschritten
- die festgesetzte Dachneigung von 45° wird unterschritten
- die vorgeschriebene Garage wird als Unterstand für Fahrräder und Müllcontainer geplant und damit die notwendigen Stellplätze an anderer Stelle ausgewiesen
- die vorgeschriebene eingeschossige Bauweise wird hier als zweigeschossige Bauweise geplant

Das Versetzen der Straßenlaterne und des Hydranten ist grundsätzlich technisch möglich, jedoch müssen die Bauherren die Kosten hierfür selber tragen. Eine Beeinträchtigung durch das Versetzen der Straßenlaterne und des Hydranten darf dabei für andere Grundstückseigentümer nicht entstehen.

Insgesamt verstoßen die Planungen in mehreren Punkten den Grundzügen der Planung. Von Grundzügen der Planung kann eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans grundsätzlich nicht erteilt werden. Als einziges Instrument kommt hier lediglich eine Änderung des Bebauungsplans in Frage.

Im Vorfeld zu der vorliegenden Bauvoranfrage fanden mehrere persönliche Gespräche mit der Verwaltung und auch mit der Baurechtsbehörde statt. Die oben näher bezeichneten Befreiungen konnten der Bauantragstellerin nicht in Aussicht gestellt werden. Ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans an den Gemeinderat wollten die Antragsteller nicht stellen.

Das in der Bauvoranfrage erwähnte Baulandmobilisierungsgesetz findet auf der Gemarkung Gutach keine Anwendung. Die Gemeinde Gutach wurde nicht als Gebiet mit angespannten Wohnungsmarkt eingestuft und ausgewiesen.

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss versagt die beantragten Befreiungen, da diese vor allem die Grundzüge der Planung betreffen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Ökologische Auswirkungen:

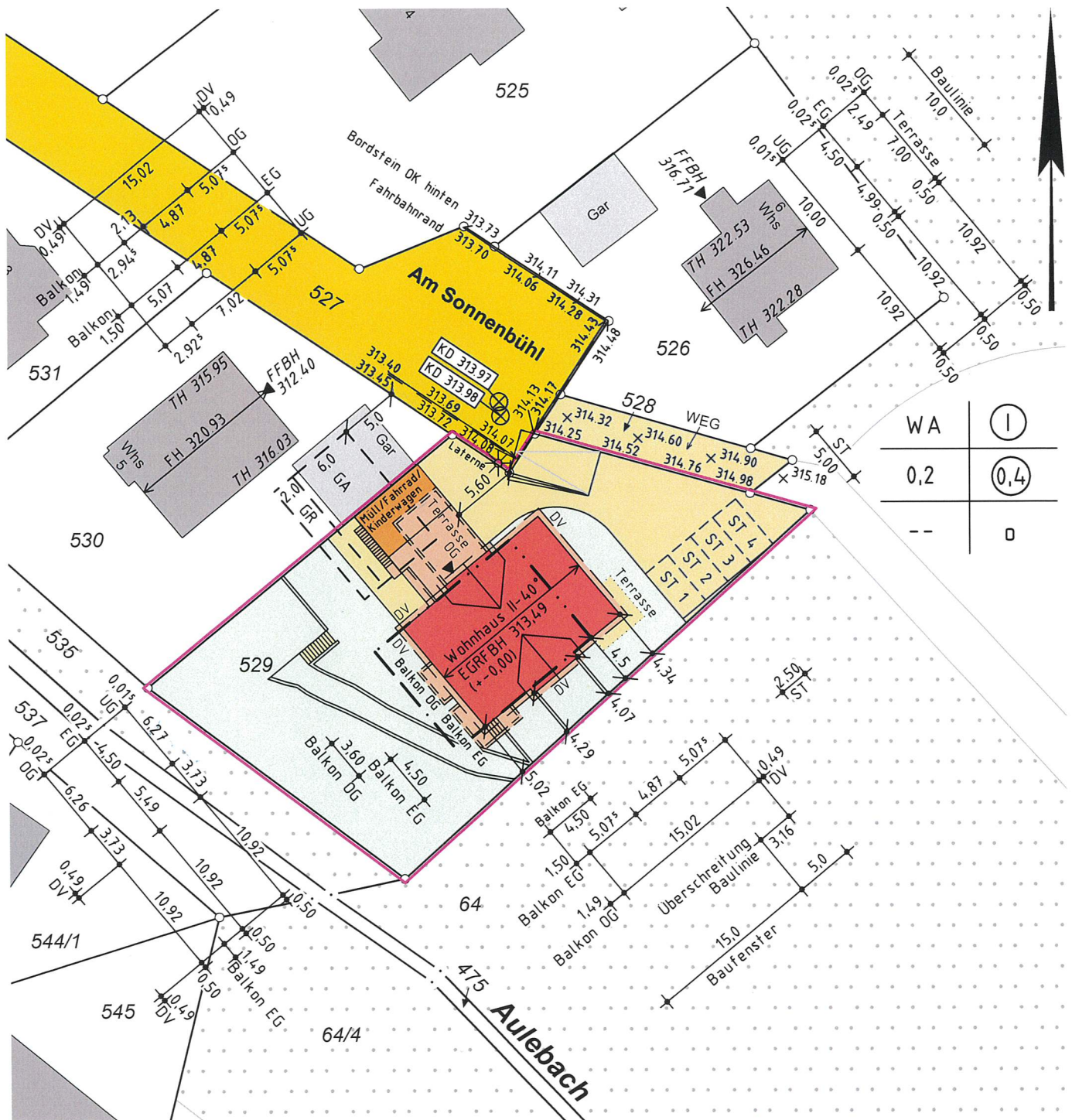
Keine

Bauvorlagen

Landkreis:
Gemeinde:
Gemarkung:
Flurstück Nr.:

Emmendingen
Gutach im Breisgau
Bleibach
529

Lageplan – zeichnerischer Teil zur Bauvoranfrage (§5 LBOVVO)



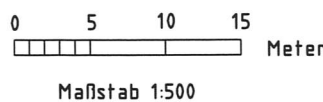
WA	①
0,2	①,4
--	0

Bebauungsplan: „Löwenacker“ Beglaubigung

Der Auszug stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein.
(§ 4 Abs. 2 LBOVVO)
Der Beglaubigungsvermerk erstreckt sich nur auf den in § 4 Abs. 2 LBOVVO festgelegten Mindestinhalt des Auszuges.
Bearbeitung nach § 4 Abs. 3-5 LBOVVO
Emmendingen, den 08.05.2023

(Signature)
(Der Sachverständige, § 43 Abs. 2 LBO)

Öffentlich bestellte
Vermessungsingenieurin
Melanie Markstein
79312 Emmendingen



Höhenangaben in m ü. NN (Höhensystem 130)


- GL Geländehöhe
- EFH EG-Höhe
- TH Traufhöhe
- FH Firsthöhe
- KD Kanaldeckel
- KS Kanalsohle
- GPS Höhen Nagel
- === Balkon

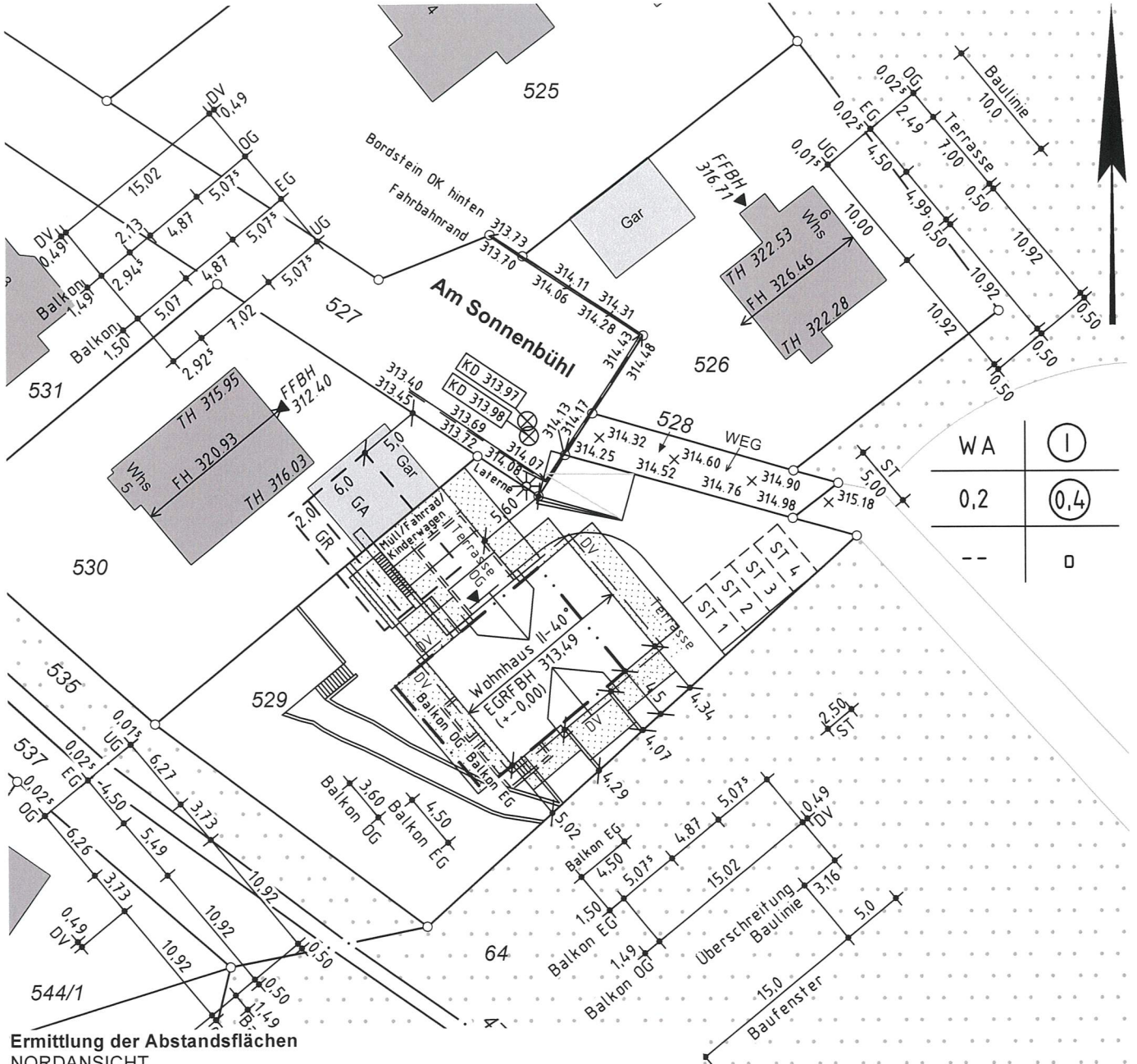
Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster; Abweichungen gegenüber dem Grundbuch möglich.

Angaben über unterirdische Kabel und Versorgungsleitungen sind bei den zuständigen Stellen zu erfragen.

Gemeinde: Gutach im Breisgau
 Gemarkung: Bleibach
 Flurstück Nr.: 529

Abstandsflächenplan

 Abstandsfläche

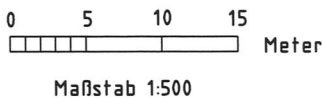


WA	⊙
0,2	⊙ _{0,4}
--	□

Ermittlung der Abstandsflächen

- NORDANSICHT**
 Abstand Wand $(5,01m + 4,59m/4) * 0,4 = 2,46m$
 → Mindesttiefe = **2,50m**
 Abstand Wand FD / Terrasse OG Mindesttiefe = **2,50m**
- OSTANSICHT**
 Abstand Wand $(7,87m + 5,01m) / 2 * 0,4 = 2,58m$
 Abstand Wand Vorbau $(7,48m + 2,05m/4) * 0,4 = 3,20m$
 Balkon (1,49m * 4,50m) Mindestgrenzabstand = **2,00m**
- SÜDANSICHT**
 Abstand Wand $(7,87m + 4,59m/4) * 0,4 = 3,61m$
 Abstand Wand FD / Treppe Mindesttiefe = **2,50m**
 Abstand Terrasse OG $6,72m * 0,4 = 2,69m$
 Balkon (1,50m * 4,50m u. 1,49m * 3,60m) Mindestgrenzabstand = **2,00m**
- WESTANSICHT**
 Abstand Wand $(7,87m + 5,01m) / 2 * 0,4 = 2,58m$
 Abstand Wand Vorbau $(6,32m + 2,05m/4) * 0,4 = 2,73m$
 Abstand Terrasse / Treppe Mindesttiefe = **2,50m**

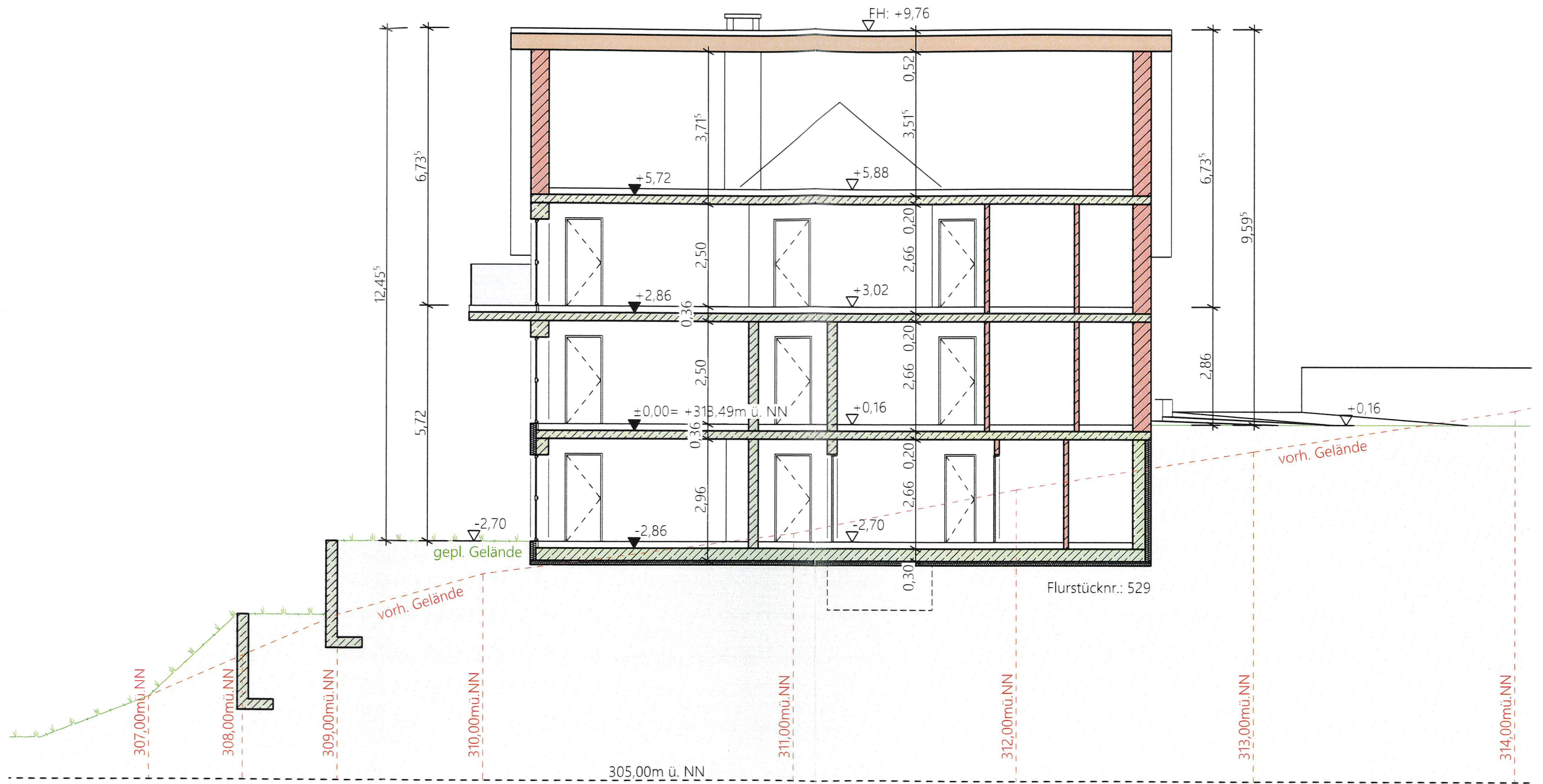
gefertigt am: 08.05.2023



 Öffentlich bestellte
 Vermessungsingenieurin
 Melanie Markstein
 79312 Emmendingen

Vermessungsbüro
Markstein

Markstein



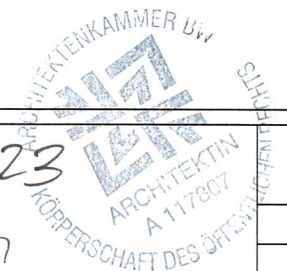
Bauvorhaben:
 Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses
 Am Sonnenbühl 7, 79261 Bleibach,
 Flurstücknr.: 529

Auftraggeber/-in:
 Erbegemeinschaft Fischer
 Simonswälderstraße 80
 79261 Gutach/ Bleibach

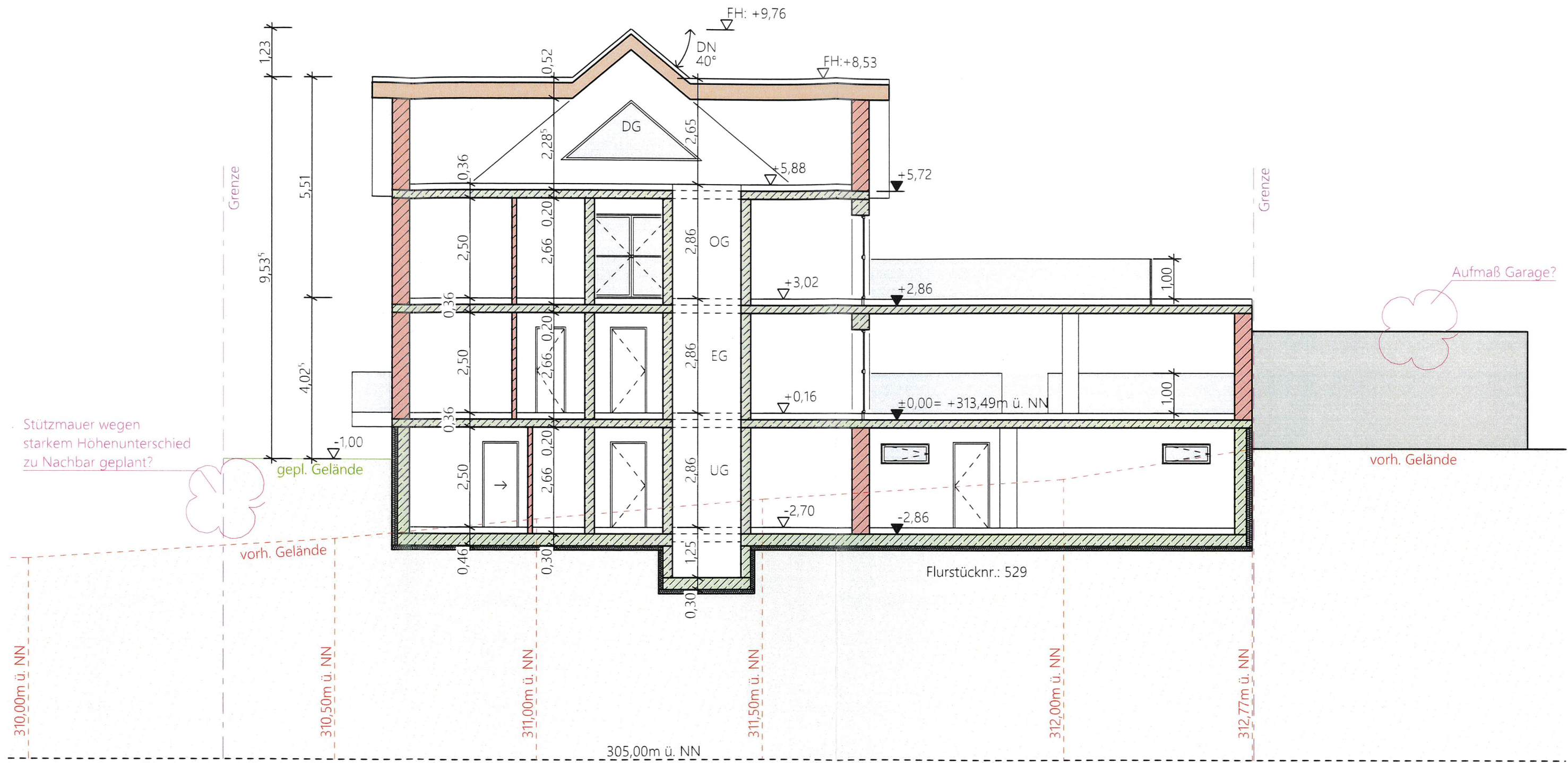
Clemens Fischer
in P. für Thomas Fischer
Fischer Michael

Entwurfsverfasser:
 Architektin Brigitte Hoch
 Moltkestraße 8,
 79183 Waldkirch, Breisgau

15.05.23
[Signature]



2.0		Schnitt A-A	
Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller
1:100	420*297 A3	30.04.2023	LM



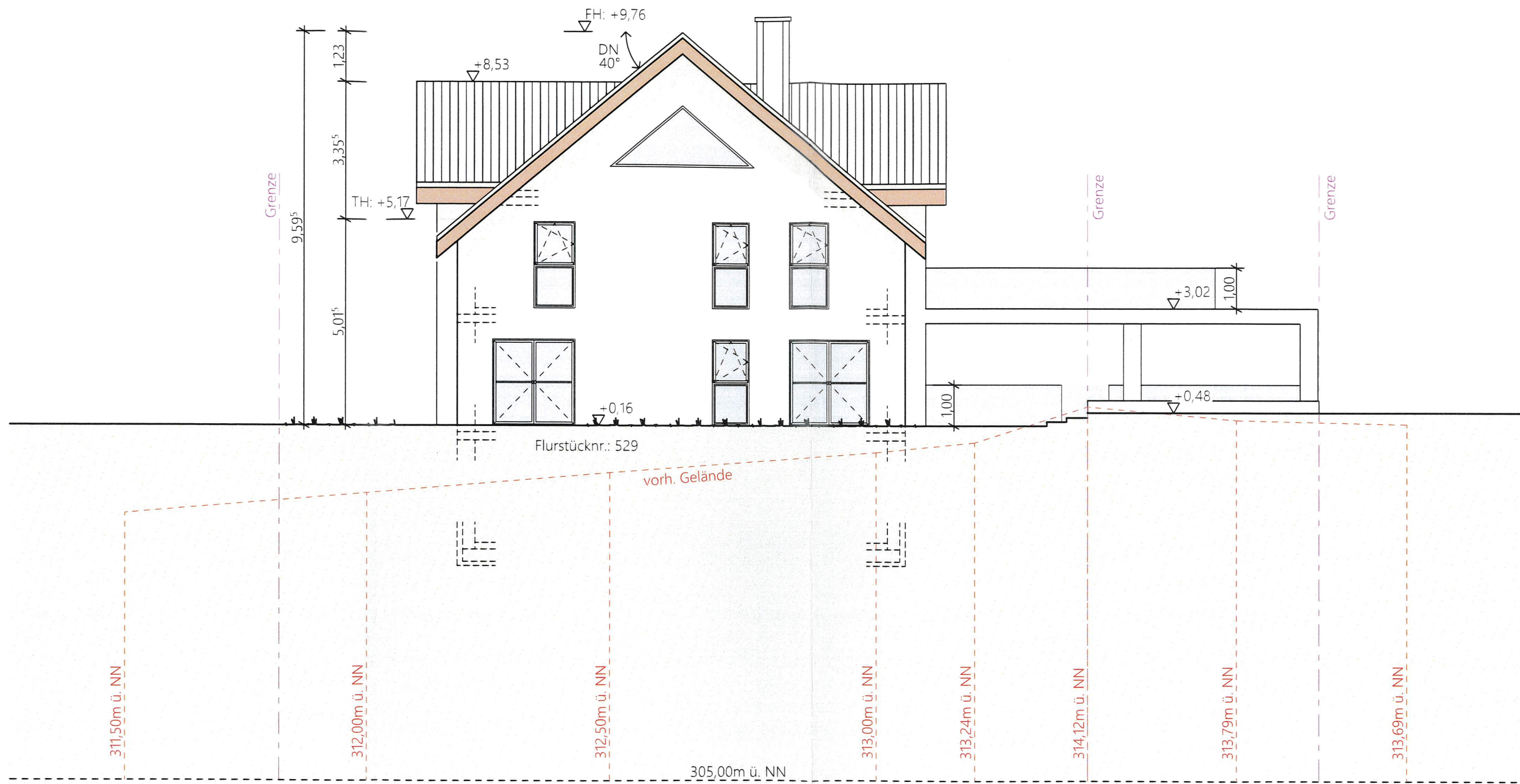
Stützmauer wegen starkem Höhenunterschied zu Nachbar geplant?

Aufmaß Garage?

vorh. Gelände



Bauvorhaben: Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses Am Sonnenbühl 7, 79261 Bleibach, Flurstücknr.: 529	Auftraggeber/-in: Erbegemeinschaft Fischer Simonswälderstraße 80 79261 Gutach/ Bleibach <i>Almerts Fischer</i> <i>i. A. für Thomas Fischer</i> <i>via Michael</i>	Entwurfsverfasser: Architektin Brigitte Hoch Moltkestraße 8, 79183 Waldkirch, Breisgau 1505-2 <i>BH</i>	2.1		Schnitt B-B	
			Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller
			1:100	420*297 A3	30.04.2023	LM



Bauvorhaben :
 Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses
 Am Sonnenbühl 7, 79261 Bleibach,
 Flurstücknr.: 529

Auftraggeber/-in:
 Erbegemeinschaft Fischer
 Simonswälderstraße 80
 79261 Gutach/ Bleibach

Clemens Fischer
i. V. für Thomas Fischer
Fab. Müller

Entwurfsverfasser:
 Architektin Brigitte Hoch
 Moltkestraße 8,
 79183 Waldkirch, Breisgau



3.0		Ansicht Nord	
Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller
1:100	420*297 A3	30.04.2023	LM



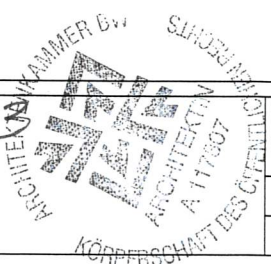
Bauvorhaben :
 Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses
 Am Sonnenbühl 7, 79261 Bleibach,
 Flurstücknr.: 529

Auftraggeber/-in:
 Erbengemeinschaft Fischer
 Simonswälderstraße 80
 79261 Gutach/ Bleibach

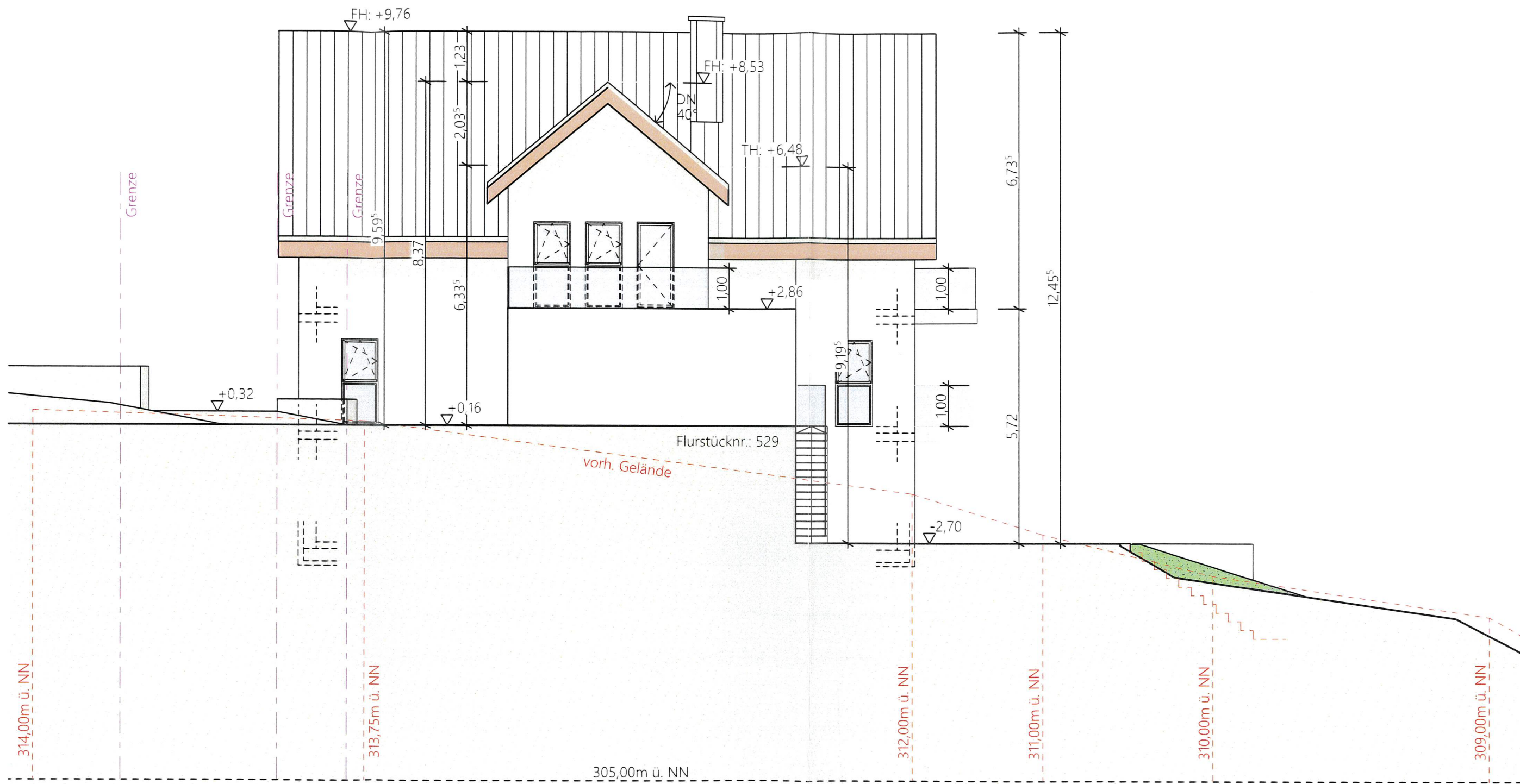
Thomas Fischer
 i.A. für Thomas Fischer
Reinhold Fischer

Entwurfsverfasser:
 Architektin Brigitte Hoch
 Moltkestraße 8,
 79183 Waldkirch, Breisgau

15.05.23
Brigitte Hoch



3.2		Ansicht Süd	
Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller
1:100	420*297 A3	30.04.2023	LM



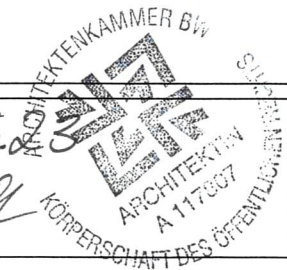
Bauvorhaben :
 Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses
 Am Sonnenbühl 7, 79261 Bleibach,
 Flurstücknr.: 529

Auftraggeber/-in:
 Erbegemeinschaft Fischer
 Simonswälderstraße 80
 79261 Gutach/ Bleibach

Clemens Fischer
i.A. für Thomas Fischer
Fischer

Entwurfsverfasser:
 Architektin Brigitte Hoch
 Moltkestraße 8,
 79183 Waldkirch, Breisgau

15.05.2023
Brigitte Hoch



3.3		Ansicht West	
Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller
1:100	420*297 A3	30.04.2023	LM