

Vorlage an den TECHNISCHEN Ausschuss

TOP 1

zur Sitzung am: 03.08.2021

geplant ist: Abbruch des Wohnhauses und Schuppens sowie Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage
auf dem Flurst. Nr.: 3
der Gemarkung: Bleibach

im Geltungsbereich des § 34 BauGB – unbeplanter Innenbereich – Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteils Bleibach, Teilgebiet Unterdorf, östlich der Dorfstraße, rechtsverbindlich seit 14.12.1994

Prüfung des Bauantrages

Allgemeines	ja	nein
Ablauf Angrenzeranhörung	X	
Einwände von Angrenzern		X
Baulast <i>notwendig</i>	X	
Bebauungsplan (§ 30 BauGB)		X
Innenbereich (§ 34 BauGB)	X	
Außenbereich (§ 35 BauGB)		X
Erschließung gesichert	X	
Abwasseranschluss	X	
Wasseranschluss	X	
Altlastenverdachtsfläche		X
§ 29 Abs. 3 NatSchG		X
HQ 100		X

Festsetzungen des Bebauungsplans

wurden eingehalten	ja	nein	zulässig	tatsächlich
Baulinie/Baugrenze				
Grenzabstand				
Geschossflächenzahl				
Grundflächenzahl				
Sockelhöhe				
Traufhöhe				
Firsthöhe				
Kniestock				
Dachneigung				
Dachaufbauten				
Garagen-Standort				
Garagen-Dachform				

PROJEKT:

Beantragt ist eine Baugenehmigung im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren gem. § 52 LBO für den Abbruch des Wohnhauses und Schuppens sowie Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des § 34 BauGB und damit im unbeplanten Innenbereich. Die Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Bleibach,

Teilgebiet Unterdorf, östlich der Dorfstraße, rechtsverbindlich seit 14.12.1994 findet zusätzliche Anwendung.

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.

Geplant ist ein dreigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit einem Satteldach und einer Dachneigung von 25° bzw. 52,4°.

Die Höhenangaben von Trauf- und Firsthöhe entnehmen Sie bitte dem beigefügten Höhenplan.

Einwendungen von Angrenzern sind keine eingegangen. Alle Angrenzer haben bereits bei Einreichung des Bauvorhabens ihr Einverständnis schriftlich erteilt.

Die Satzung über den im Zusammenhang bebauten Ortsteils Bleibach, Teilgebiet Unterdorf, östlich der Dorfstraße sagt in seiner Begründung unter Ziffer 7 Wasser, Boden, Unterziffer 7.2 folgendes:

*„Im Bereich des Aulebachs muss mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden. Um eine Verschmutzung oder Absenkung des Grundwassers zu vermeiden, **wird empfohlen**, auf die Unterkellerung von Gebäuden zu verzichten. Sofern Kellergeschosse vorgesehen werden, sollten diese als wasserdichte Wannen ausgebildet werden, da einer Ableitung des Grundwassers mit der daraus resultierenden Absenkung des Grundwasserspiegels nicht zugestimmt werden kann.“*

Es handelt sich bei der Formulierung lediglich um eine Empfehlung bzw. einen Hinweis. Die Baurechtsbehörde Waldkirch wird daraufhin das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz um Abgabe einer Stellungnahme auffordern. Hier geht es im Besonderen um die Errichtung der Tiefgarage.

Die Innenraumverdichtung nimmt spürbar zu. Der positive Effekt durch Schaffung von Wohnraum ist grundsätzlich zu begrüßen.

Aus Sicht der Verwaltung kann das Einfügen gem. den gesetzlichen Vorgaben des § 34 (1) BauGB erkannt werden.

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