

Vorlage an den TECHNISCHEN Ausschuss

TOP 1

zur Sitzung am: 20.10.2020

geplant ist: Neubau einer Carportanlage und Umnutzung der Gewerbe-
einheit im EG zu Wohnzwecken
auf dem Flurst. Nr.: 382
der Gemarkung: Gutach

im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Ortsetter Gutach-Nord, Teil-
gebiet Bürgerhof 1“ – rechtsverbindlich seit dem 11.06.1987

Prüfung des Bauantrages

Allgemeines	ja	nein
Ablauf Angreneranhörung		X
Einwände von Angrenzern		X
Baulast	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		X		
Garagen-Dachform				

PROJEKT:

Der Beschlussvorlage liegt ein Antrag auf Bauvorbescheid gem. § 57 LBO zugrunde.

Grund für die hier eingereichte Planung ist die 3. Änderung des Bebauungsplans und dem Erlass örtlicher Bauvorschriften „Ortsetter Gutach Nord, Teilgebiet Bürgerhof 1“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

Aufgrund der neu gebildeten Grundstücke im Bereich der Flurstücke 381, 382, 384 und 384/2 dürfen auf den vorgesehenen Flächen – laut geltendem Bebauungsplan – keine Stellplätze, Garagen oder Carports errichtet werden.

Im Vorfeld zu dieser Bauvoranfrage war besprochen, dass die gleiche Anzahl Carports im hinteren Bereich des Flurstücks 382 geschaffen werden, wie durch den Abriss der Garage auf dem Flurstück 384; 384/2 entfallen. Dem dafür notwendigen Antrag auf Befreiung hätte die Verwaltung ohne weiteres folgen können.

Die diesem Antrag zugrunde liegende Carportanlage geht über die Planung, die mit der Verwaltung besprochen wurde, deutlich drüber hinaus.

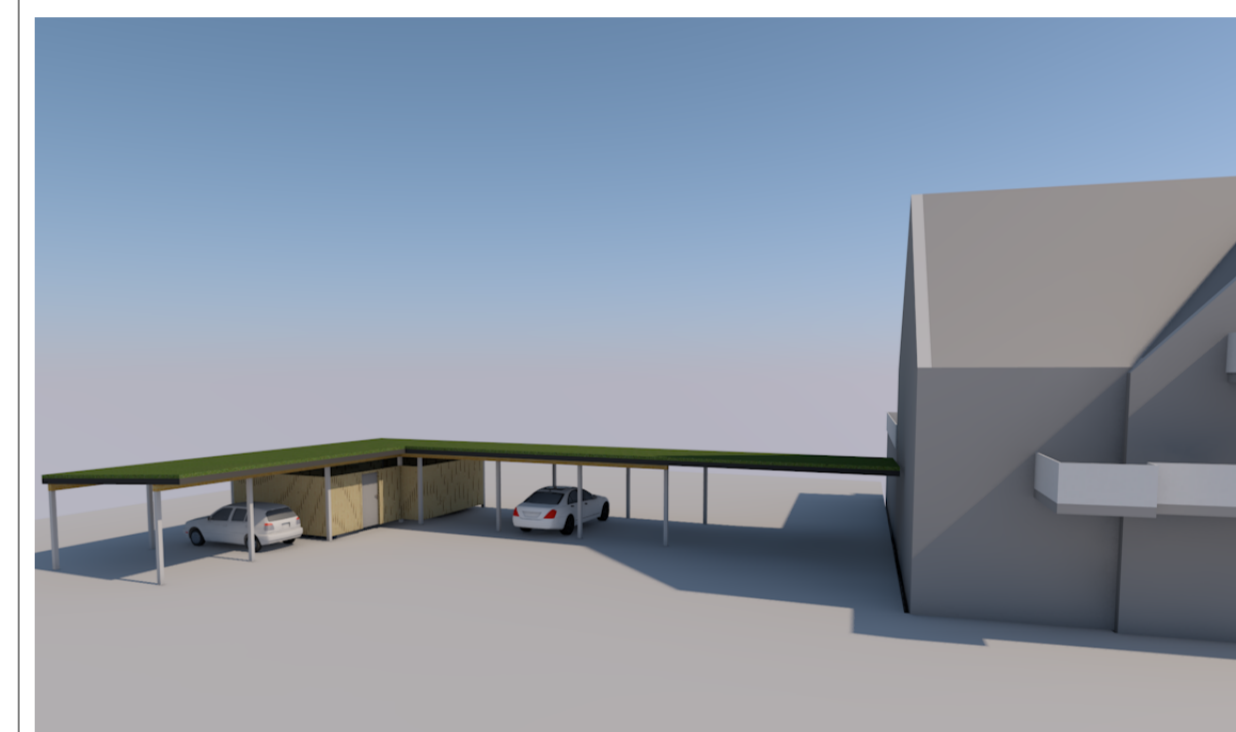
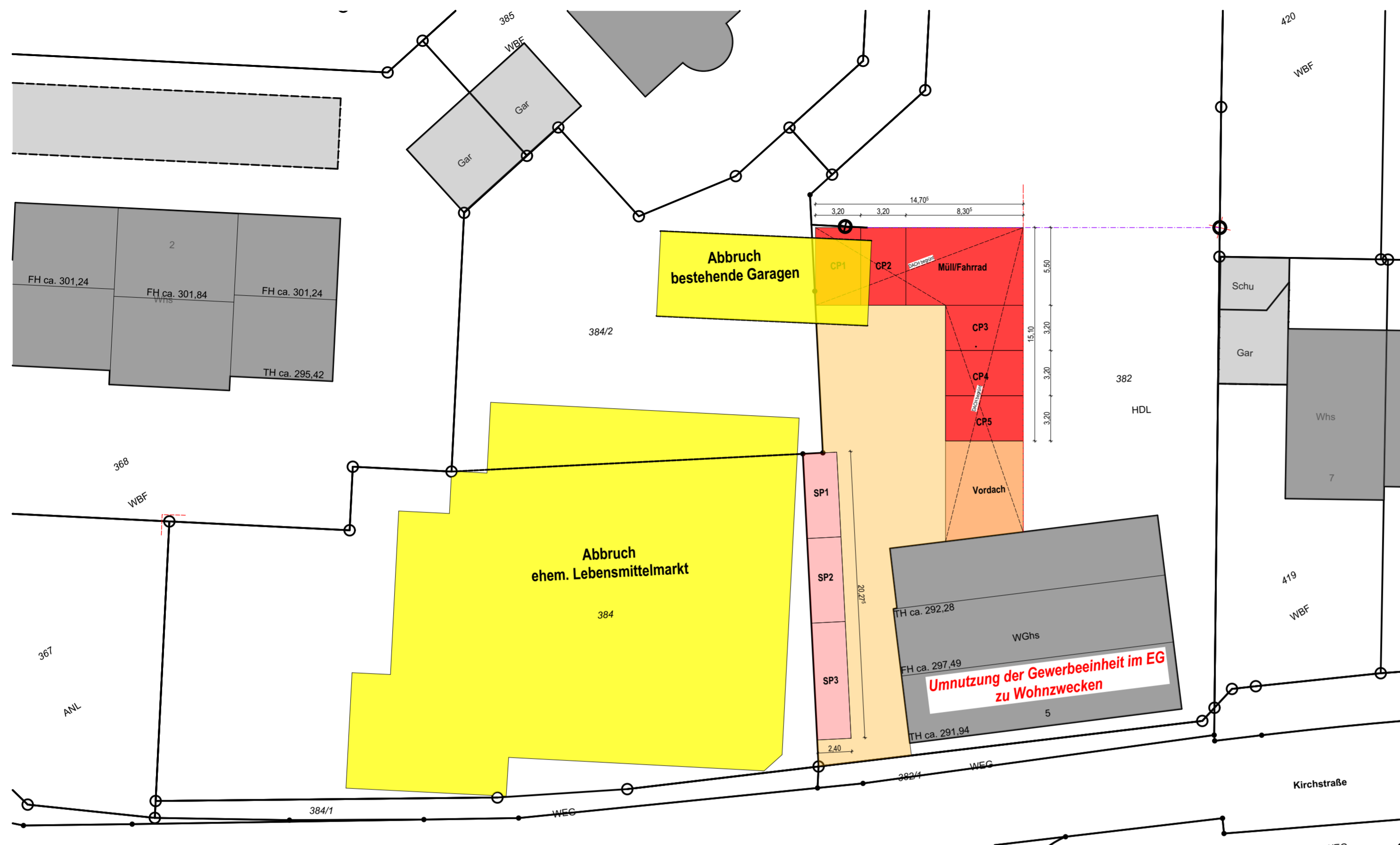
Es ist sicher positiv zu bewerten, dass Stellplätze in ausreichender Anzahl auf dem eigenen Grundstück geschaffen werden und damit eine Entlastung in der Kirchstraße durch parkende Fahrzeuge herbeigeführt wird.

Die Abmessungen der gesamten Carportanlage betragen 14,70 m auf 15,10 m zuzüglich geplanten Vordach, welches direkt an die Carportanlage anschließt versehen mit Flachdach, welches begrünt werden soll.

Die Verwaltung steht diesem Antrag kritisch gegenüber. Gerade im Hinblick darauf, dass es einen rechtsgültigen Bebauungsplan gibt, sieht die Verwaltung hier die Grenzen dessen, was befreit werden kann als deutlich überschritten an.

Der Umnutzung von Gewerbe zu Wohnraum steht aus Sicht der Verwaltung nichts entgegen.

Die Verwaltung kann dem Technischen Ausschuss hier keinen Abstimmungsvorschlag unterbreiten und stellt diesem die Bauvoranfrage mit dem Befreiungsantrag zur Diskussion.



a³ RegioWerk GmbH
 Partner für individuelles
 Bauen, Wohnen und Modernisieren

PLANSTAND: **BAUVORANFRAGE** PROJEKT - NR: **11-20R**

BAUVORHABEN:
 Neubau einer Carportanlage und Umnutzung der Gewerbeeinheit im EG zu Wohnzwecken
 Kirchstraße 5
 79261 Gutach
 Flurstück: 382

BAUHERR:
 Bernhard Burger, Am Bürgerhof 5, 79261 Gutach

ARCHITEKT:
 RegioWerk GmbH,
 Am Stollen 18, 79261 Gutach i. Brsgr.
 Tel. 07685/9104-0 / Fax 07685/9104-40

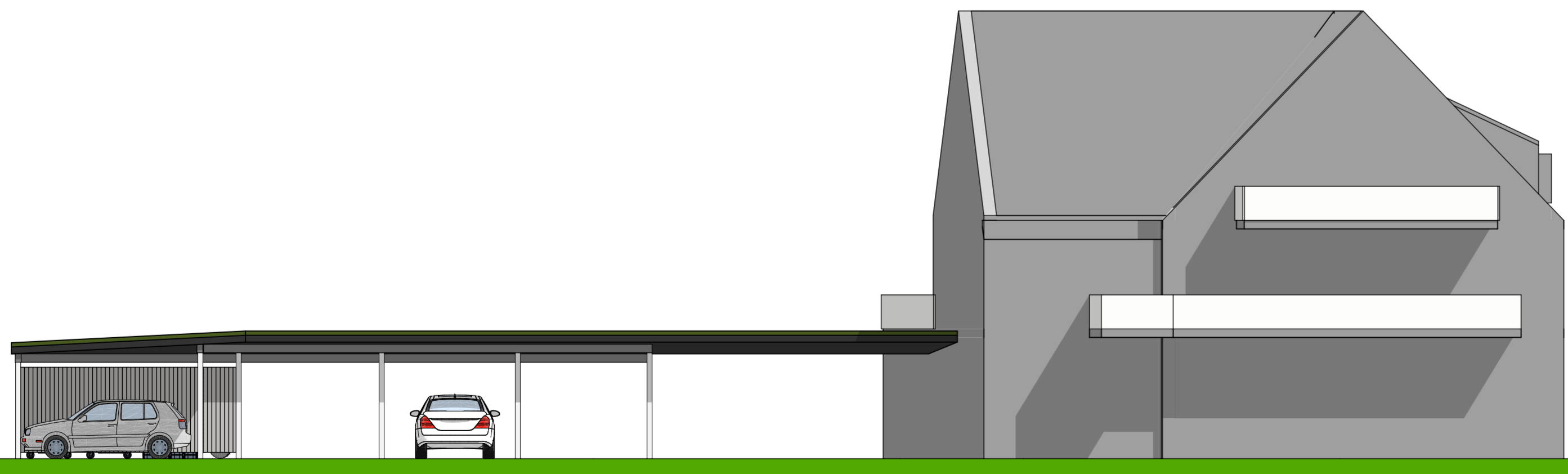
ENTWURFSVERFASSER:
 Geschäftsführer Klaus Wehrle, Architekt und
 Projektentwickler DWB, in RegioWerk GmbH,
 Am Stollen 18, 79261 Gutach i. Brsgr.
 Tel. 07685/9104-0 / Fax 07685/9104-40

STATIK:
 #Tragwerksplaner

Brandschutz:
 #Brandschutz

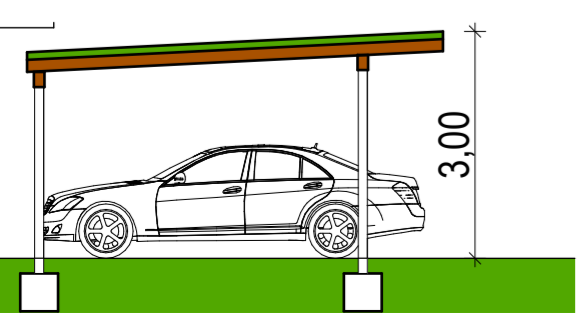
PLAN:
Bauvoranfrage

GEZ.: BD	Format.: DIN A2 594x420	Maßstab M:1:250, 1:100, 1:2:50	Bezeichnung 11-20R BV Burger_Kirchstraße 5.pln	Datum / Index: 04.08.2020
-------------	-------------------------------	-----------------------------------	---	------------------------------

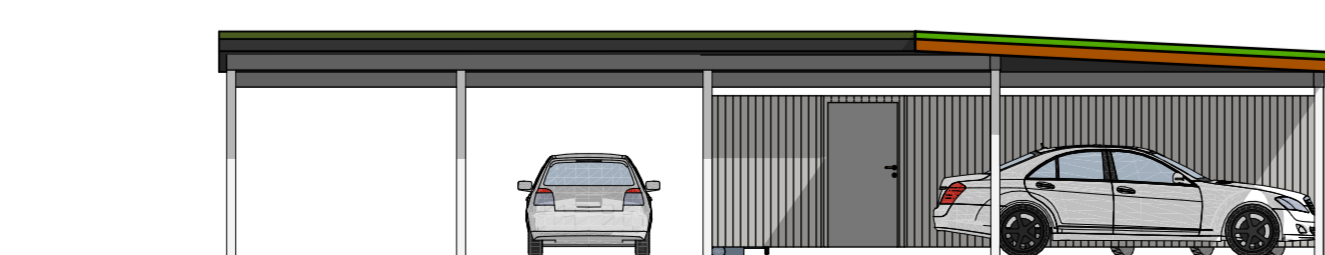


Ansicht von Nachbargrundstück (ehem. Lebensmittelmarkt)

1:100



Querschnitt Carport 1:100



Ansicht von Einfahrt

1:100

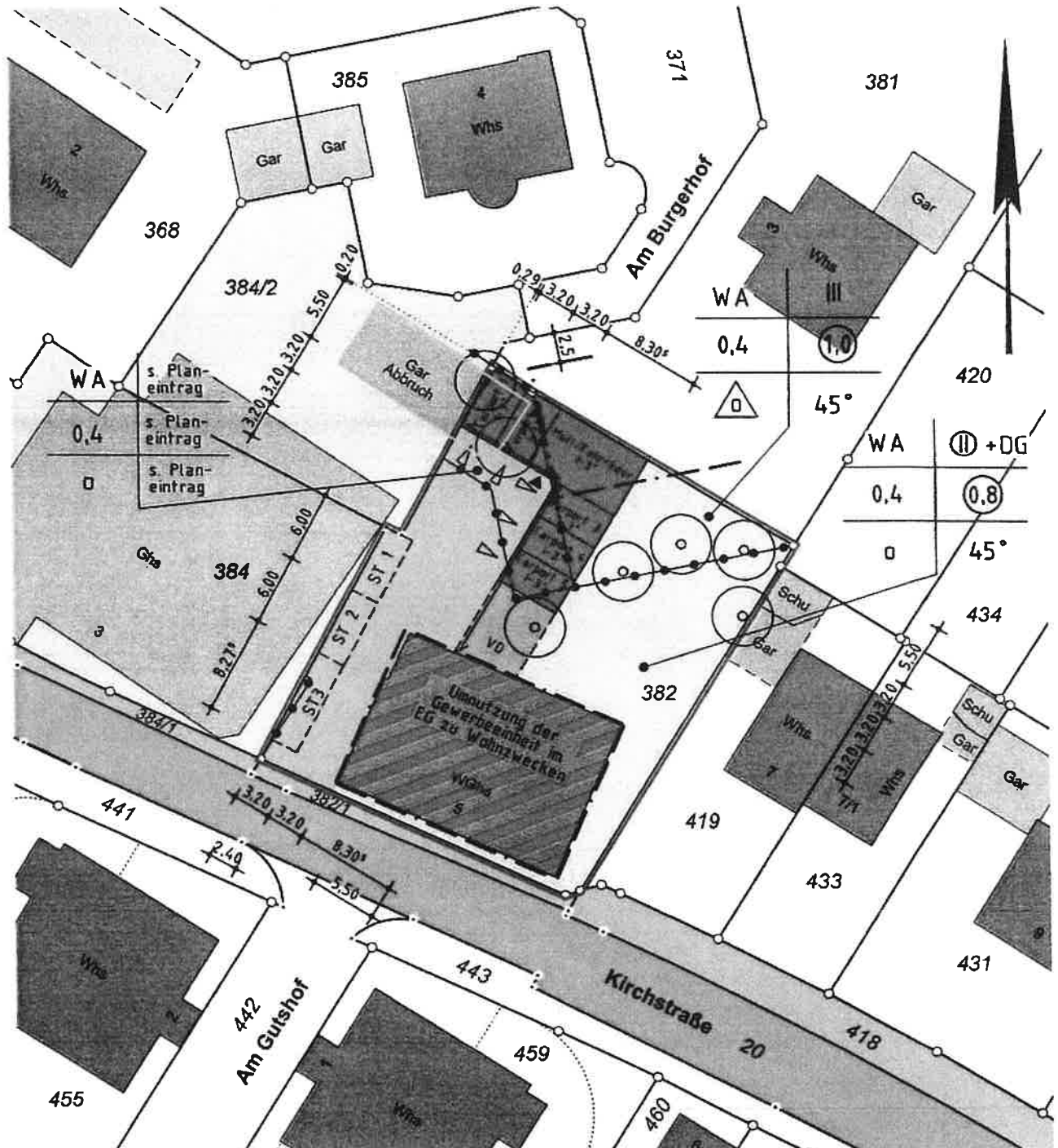


Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
Melanie Markstein
In den Fischermatten 3/2
79312 Emmendingen

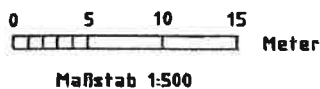
Liegenschaftskarte 1: 500
Erstellt am 04.08.2020

Flurstück: 382
Flur: Gutach
Gemarkung: Gutach

Gemeinde: Gutach
Kreis: Emmendingen
Regierungsbezirk: Freiburg



Bebauungsplan: „Ortsetter Gutach Nord, Teilgebiet Bürgerhof I“ 1. Änderung



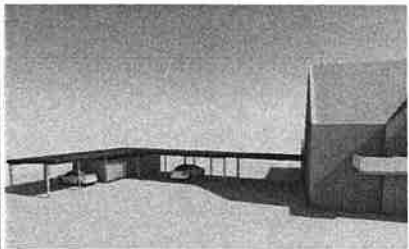
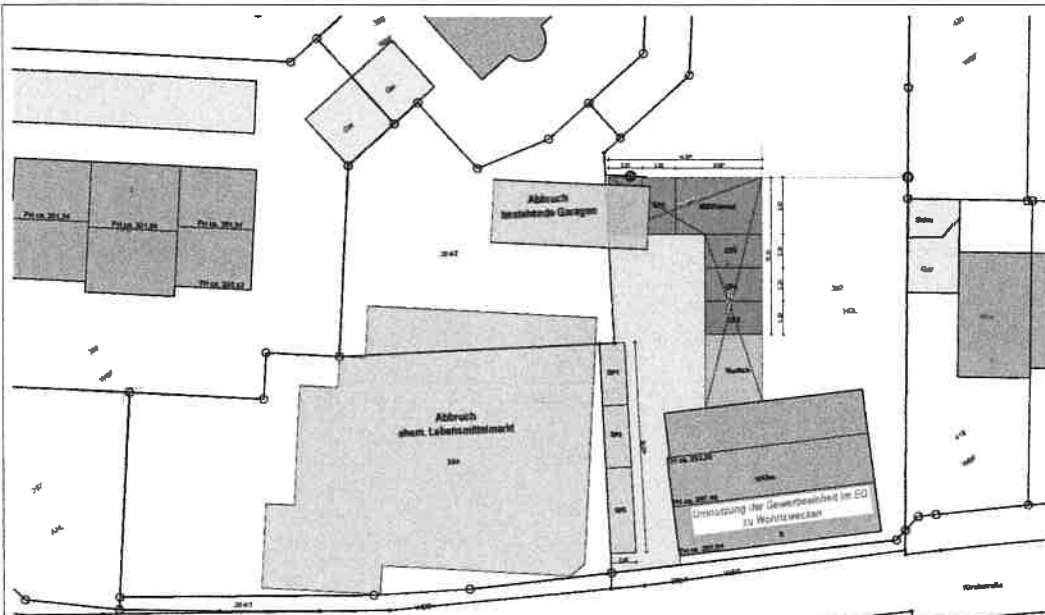
Lageplan bearbeitet
Nach § 4 Abs. 4-5 LBOVVO
Emmendingen, den 04.08.2020



Öffentlich bestellte
Vermessungsingenieurin
Dr.-Ing. Melanie Markstein
79312 Emmendingen

Die Basisinformation und Basisdaten des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verwendungsvorbehalt nach § 2 Abs 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469, 509), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. November 2010 (GBl. S. 989). Sie dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt worden sind. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde eingewilligt hat.

[Handwritten signature]



RegioWerk GmbH
 Partner für individuelles
 Bauen, Wohnen und Modernisieren

PLANSTAND: BAUVORANFRAGE **PROJEKT - NR:** 11-20R

BAUVORHABEN:
 Neubau einer Carportanlage und Umsetzung der Gewerbesteuer im EG zu Wohnzwecken

BAUHERR:

ARCHITECT:
 RegioWerk GmbH
 Am Steffen 18, 76281 Gelsbach 1, Bragg
 Tel. 078659104-0 / Fax 078659104-40

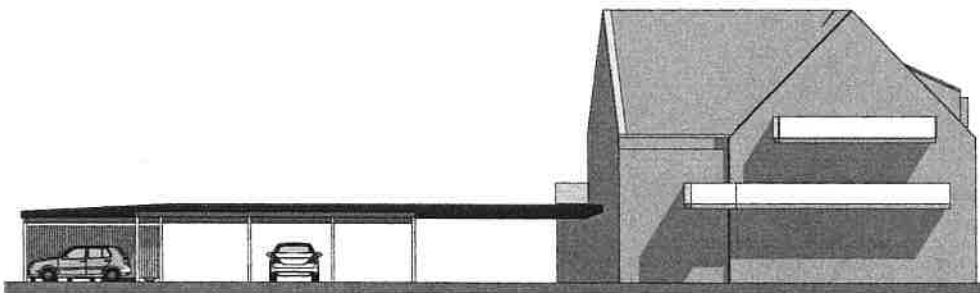
ENTWURFSVERFASSER:
 Geschäftsführer Klaus Wehrle, Architekt und
 Projektleiter UWB, in RegioWerk GmbH,
 Am Steffen 18, 76281 Gelsbach 1, Bragg
 Tel. 078659104-0 / Fax 078659104-40

STATIK:
 #Tippertkollektor

Strandschutz:
 #Wasserschutz

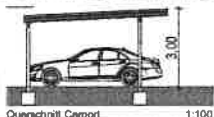
PLAN:
 Bauvoranfrage

OBJ. ID:	Formel:	Maßstab:	Bezeichnung:	Datum / Seite:
	DW A2 S&U 00	1:1250, 1:100, 1:150		54.08.2020



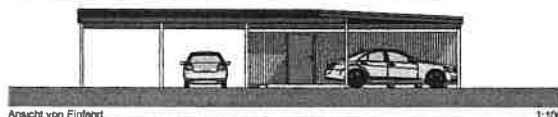
Ansicht von Nachbargrundstück (ehem. Lebensmittelmarkt)

1:100



Querschnitt Carport

1:100



Ansicht von Einfahrt

1:100