

Beratungsvorlage zu TOP 8

**Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung und Garage,
Am Helgenacker 3, Grundstück Flst.Nr. 676**

Gremium	Gemeinderat
Sitzung	Öffentlich
Sitzungstag	25.01.2017
AZ	632.2
Bearbeiter	BM Rees

I. Allgemeine Bemerkungen

Das geplante Bauvorhaben liegt im Bebauungsplangebiet „Brühl-Rubhof“. Hiernach sind auf dem Baugrundstück Flst.Nr. 676 zwei Vollgeschosse zulässig.

Das vorliegende Bauvorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Bezug auf die max. festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen sowie den festgesetzten maximalen Traufhöhen.

Seitens der Bauherren werden für die Realisierung des Bauvorhabens Befreiungen mit folgender Begründung beantragt:

Es wird die Erhöhung der festgesetzten maximalen EG Höhe von +376,00 um 2,00 m auf max. +378,00 beantragt bzw. statt der in § 8.5 festgesetzten maximalen Traufhöhe von 3,50 m über dem EG Niveau, die unter § 8.4 bei zweigeschossigen Gebäuden maximal zulässige Traufhöhe (gemessen vom Schnittpunkt der Außenwand/Dachhaut zum tiefsten Punkt der natürlichen Geländeoberfläche) von 6,50 m anzuwenden, bzw. eine Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Traufhöhe von 0,85 m.

Es wird darüber hinaus für die Zwerchgiebel die Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe von 1,99 m auf der Nordseite bzw. 2,07 m auf der Südseite beantragt, da diese im Verhältnis zum Hauptdach (Länge unter 50%) untergeordnet sind.

Die Grundzüge des Bebauungsplans werden durch die Abweichungen nicht berührt.

Unter Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen ist beim vorliegenden ansteigenden Grundstück eine sinnvolle und wirtschaftliche Bebauung nicht möglich. Bei der erlaubten Anzahl der Vollgeschosse ist der ebenerdige Zugang vom Erdgeschoss auf das vorhandene Niveau des Geländes nur möglich, wenn diese Höhe überschritten wird.

Ein nutzbarer Grundriss im Obergeschoss ist ebenso nur möglich, wenn die maximale Traufhöhe entsprechend erhöht wird.

Die durch die Zwerchgiebel unterbrochene Traufe im Hauptdach auf der Nordseite ist für eine angemessene Belichtung und Belüftung der Räume erforderlich.

Bei der Überprüfung des Bauantrages wurde bekannt, dass die Höhenfestsetzungen nicht mit dem tatsächlichen Ausbau der Straße „Am Helgenacker“ übereinstimmen.

Bei der Neufassung des angrenzenden Bebauungsplanes „Am Helgenacker“ wurden die Höhendifferenzen erkannt und dort entsprechend neu festgesetzt. Im Baugebiet „Brühl-Rubhof“ wurden keine Änderungen der Höhenfestsetzungen vorgenommen, sondern in verschiedenen Baugenehmigungsverfahren entsprechende Befreiungen erteilt (siehe Anlage).

II. Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat stimmt dem Baugesuch zu und erteilt den beantragten Befreiungen das Einvernehmen.

Anlage:
Bauantragsunterlagen



Vervielfältigung, Nachahmung und Veröffentlichung und elektronische Speicherung nur mit Genehmigung!

Form-Solutions
Artikel-Nr. BW600003
E-Mail: info@form-solutions.de
www.form-solutions.de

Absender/in

Zutreffendes bitte ankreuzen ☑ oder ausfüllen

Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald
Baurecht & Denkmalschutz
Stadtstr. 3
79104 Freiburg i. Br.

Antrag auf

- Abweichung
- Ausnahme
- Befreiung von bauordnungs-/bauplanungsrechtlichen Vorschriften

1. Bauherr/in

Name der juristischen Person	Name/Ansprechpartner/in bei jur. Personen	Vorname
Strasse	Hausnummer PLZ	Ort
Telefon (Angabe freiwillig)	Fax (Angabe freiwillig)	E-Mail (Angabe freiwillig)

2. Baugrundstück

Gemeinde Sölden	Gemarkung Sölden
Flur	Flurstück Nr. 676
	Straße Am Helgenacker
	Hausnummer 3

3. Bauvorhaben

Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage

Das Vorhaben ist nach

- § 49 LBO genehmigungspflichtig
- § 50 LBO verfahrensfrei
- § 51 LBO anzeigepflichtig
- § 52 LBO vereinfacht

4. Beantragte Abweichung/Ausnahme/Befreiung

- Abweichung gemäß § 56 Abs. 1 LBO § 56 Abs. 2 LBO
- Ausnahme gemäß § 56 Abs. 3 LBO § 56 Abs. 4 LBO § 31 Abs. 1 BauGB
- Befreiung gemäß § 56 Abs. 5 LBO § 31 Abs. 2 BauGB

Es wird die Erhöhung der festgesetzten maximalen EG Höhe von +376,00 um 2,00 m auf max. +378,00 beantragt bzw. statt der in § 8.5 festgesetzten maximalen Traufhöhe von 3,50 m über dem EG Niveau, die unter § 8.4 bei zweigeschossigen Gebäuden maximal zulässige Traufhöhe (gemessen vom Schnittpunkt der Aussenwand/Dachhaut zum tiefsten Punkt der natürlichen Geländeoberfläche) von 6,50 m anzuwenden, bzw. eine Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Traufhöhe von 0,85 m.

Es wird darüber hinaus für die Zwerchgiebel die Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe von 1,99 m auf der Nordseite bzw. 2,07 m auf der Südseite beantragt, da diese im Verhältnis zum Hauptdach (Länge unter 50%) untergeordnet sind. Die Grundzüge des Bebauungsplans werden durch die Abweichungen nicht berührt.

5. Begründung

Unter Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen ist beim vorliegenden ansteigenden Grundstück eine sinnvolle und wirtschaftliche Bebauung nicht möglich. Bei der erlaubten Anzahl der Vollgeschosse ist der ebenerdige Zugang vom Erdgeschoss auf das vorhandene Niveau des Geländes nur möglich wenn diese Höhe überschritten wird.

Ein nutzbarer Grundriss im Obergeschoss ist ebenso nur möglich, wenn die maximale Traufhöhe entsprechend erhöht wird.

Die durch die Zwerchgiebel unterbrochene Traufe im Hauptdach auf der Nordseite sind für eine angemessene Belichtung und Belüftung der Räume erforderlich.

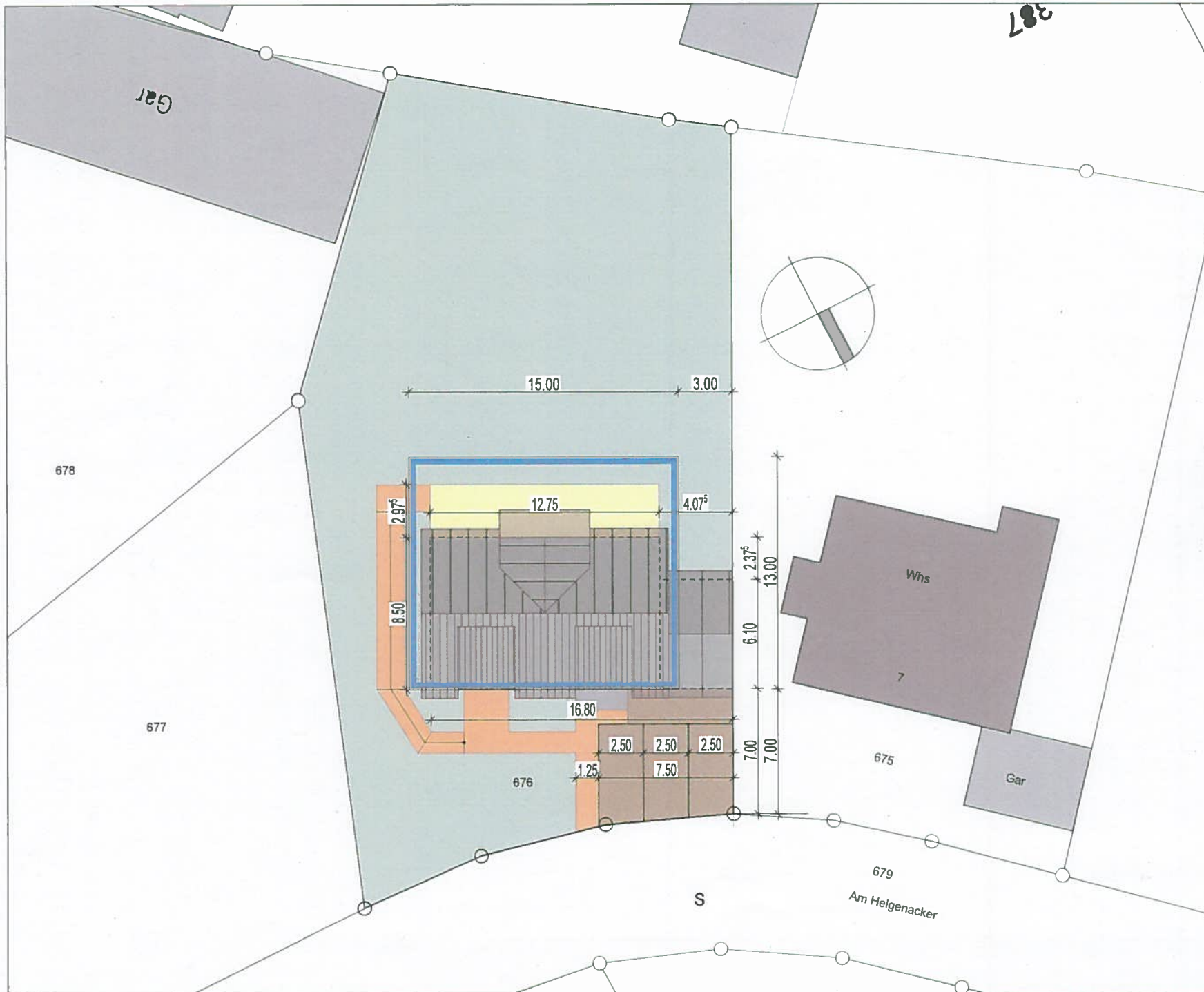
6. Anlagen

Mir/Uns ist bekannt, dass gemäß § 59 Abs. 4 Satz 2 LBO mit den Bauarbeiten erst begonnen werden darf, wenn dem Antrag entsprochen wurde.

Mit freundlichen Grüßen

Ort, Datum
Freiburg, den 16.01.2017

Unterschrift



PROJEKT
Neubau

Einfamilienhaus mit
Einliegerwohnung und
Garage
am Helgenacker 3
in 79294 Sölden

Aktenzeichen B9855198

PLANUNG



Hochhausplaner
Arch.-Ing. Ines Schickel

ganzheimstraße 14
67906 Sölden
T +49 6304 263 22 22
F +49 6304 263 22 28
m +49 6304 263 22 28
info@mgf.de

PLANINHALT

Lageplan / Flächen

PLANUNGSSTAND
BAUANTRAG

INDEX

PROJEKT NR.

FORMAT

A3

MAßSTAB

PLAN. NR.

M 1:200

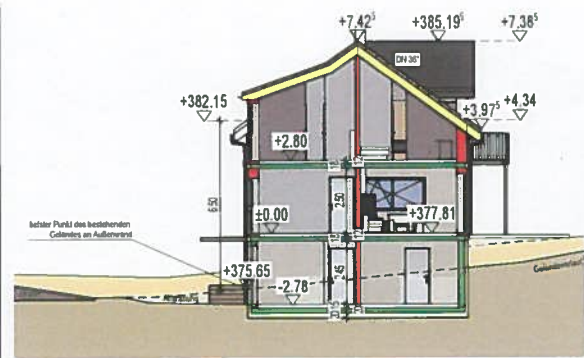
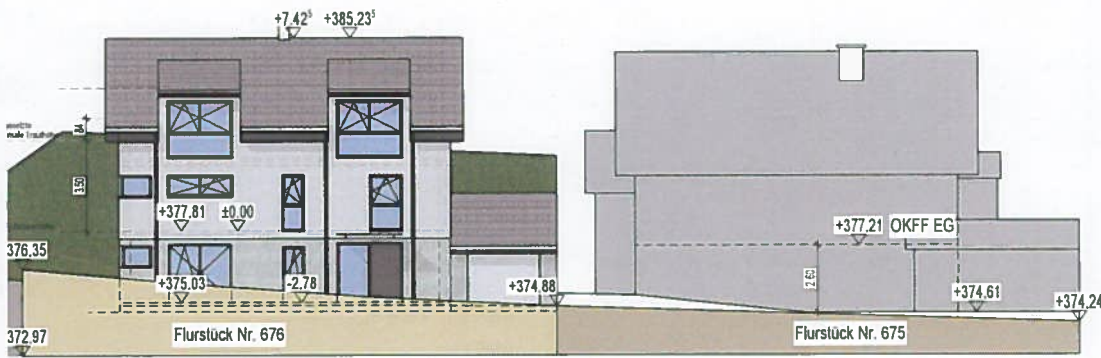
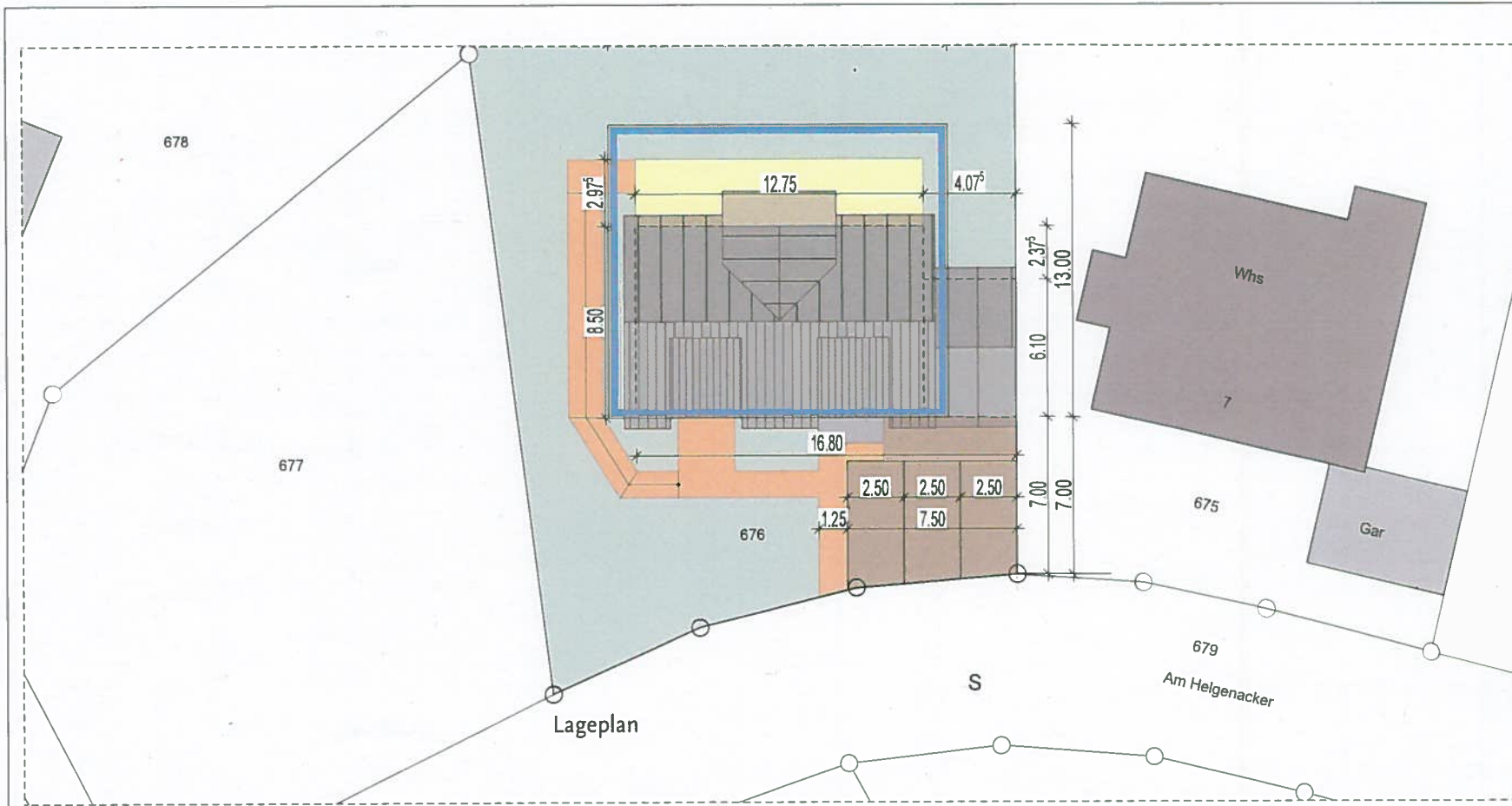
BA 01

DATUM

GEZEICHNET

16.01.2017

mg



PROJEKT
Neubau
 Einfamilienhaus mit
 Einliegerwohnung und
 Garage
 am Helgenacker 3
 in 79294 Sölden
 Aktenzeichen B9855198

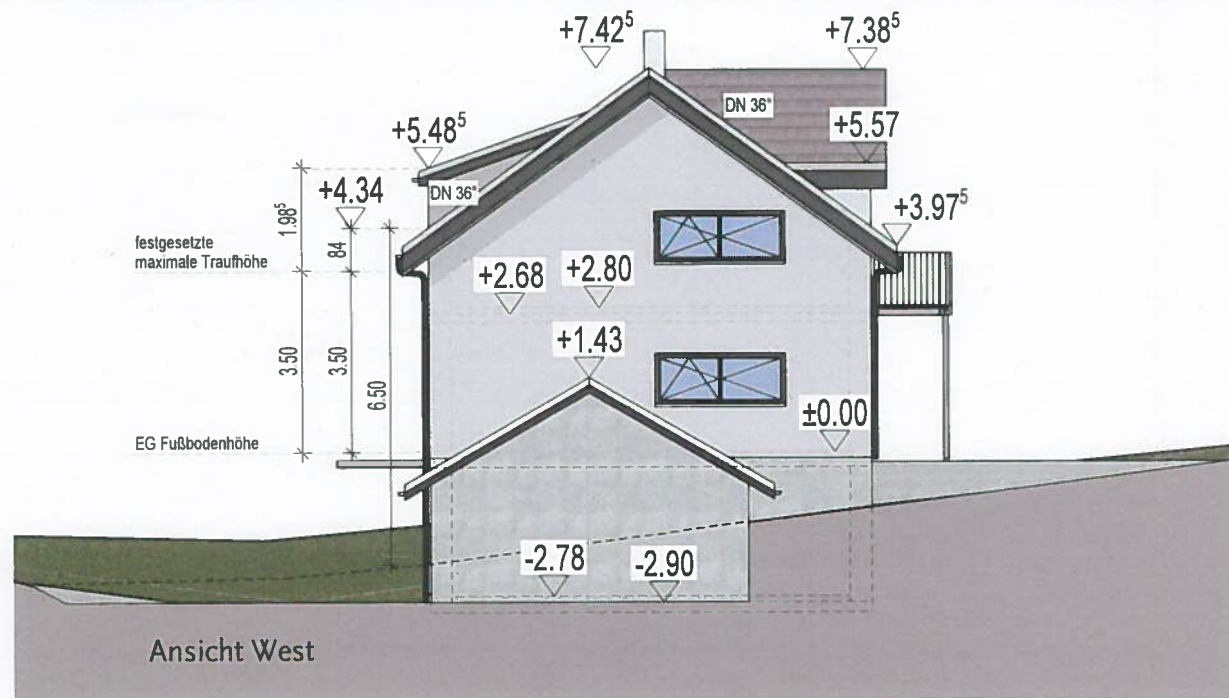
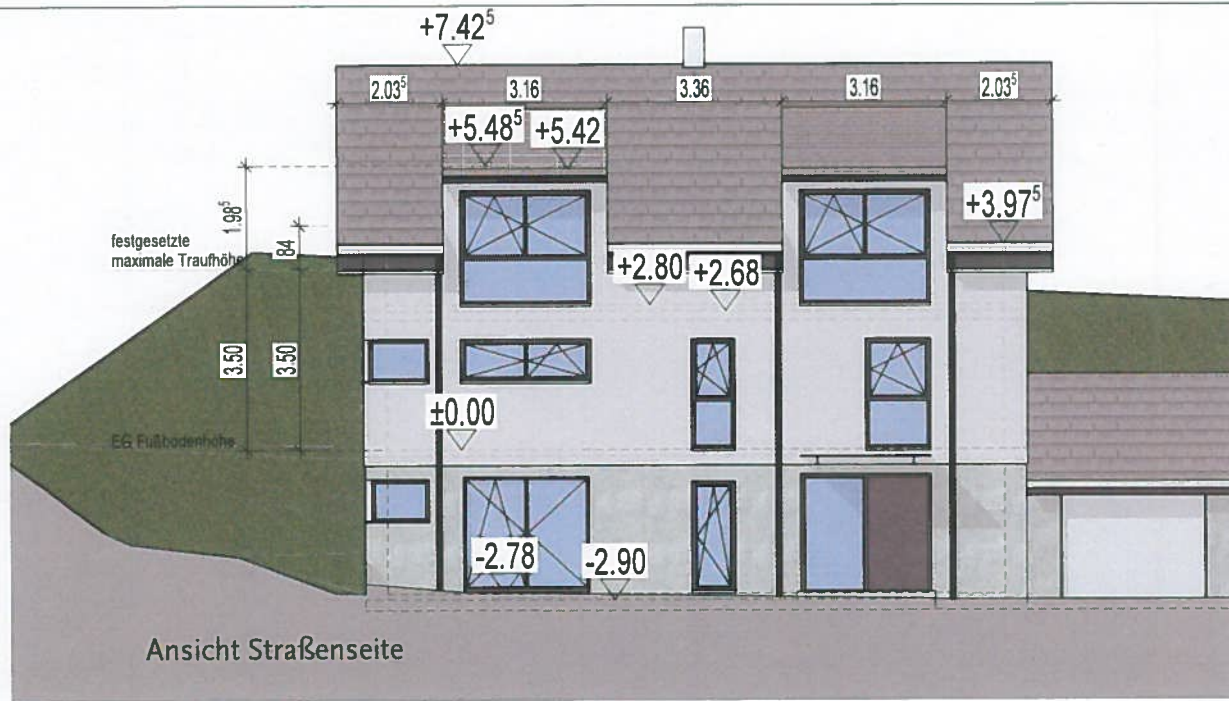
BAUHERR

PLANUNG 

Michael Guttenberg
 Dipl.-Ing. Stefan Architekt
 Guttenbergstraße 34
 79294 Sölden
 Tel. +49 (0)7631 988 37 22
 Fax +49 (0)7631 988 37 28
 E-Mail: info@mg-arch.de
 www.mg-arch.de

PLANINHALT
 Lageplan
 Querschnitt
 Ansicht Straßenseite

PLANUNGSSTAND	INDEX
BAUANTRAG	
PROJEKT NR.	FORMAT
	A3
MARSTAB	PLAN. NR.
M 1:200	BA 01
DATUM	GEZEICHNET
16.01.2017	mg



PROJEKT

Neubau

Einfamilienhaus mit
Einliegerwohnung und
Garage
am Helgenacker 3
in 79294 Sölden

Aktenzeichen B9855198

BAUHERR

PLANUNG



inoffiziell genehmigte Baupläne
drehung, keine architek.

guntzramstraße 34
63996 Heimburg
t +49 07141 207 11 27
f +49 07141 207 13 28
m +49 07141 93 51 04
info@mgv.de

PLANINHALT

Ansichten
Eingang + West

PLANUNGSSTAND

BAUANTRAG

INDEX

PROJEKT NR.

FORMAT

A3

MARSTAB

PLAN. NR.

M 1:100

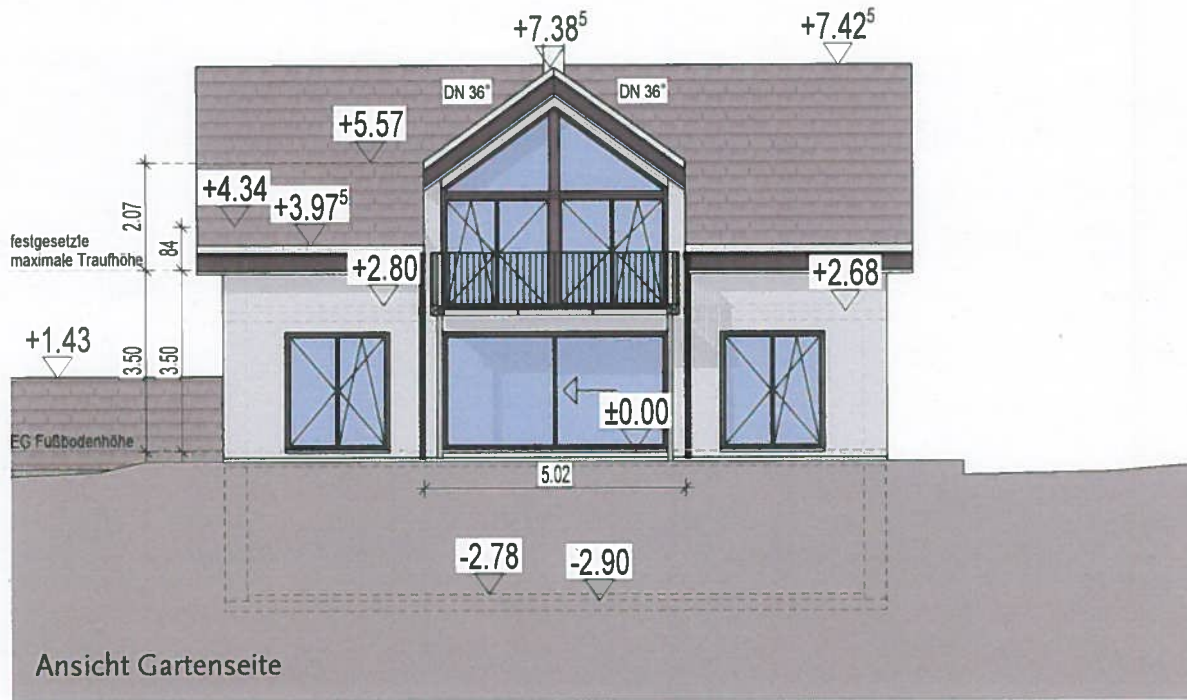
BA 05

DATUM

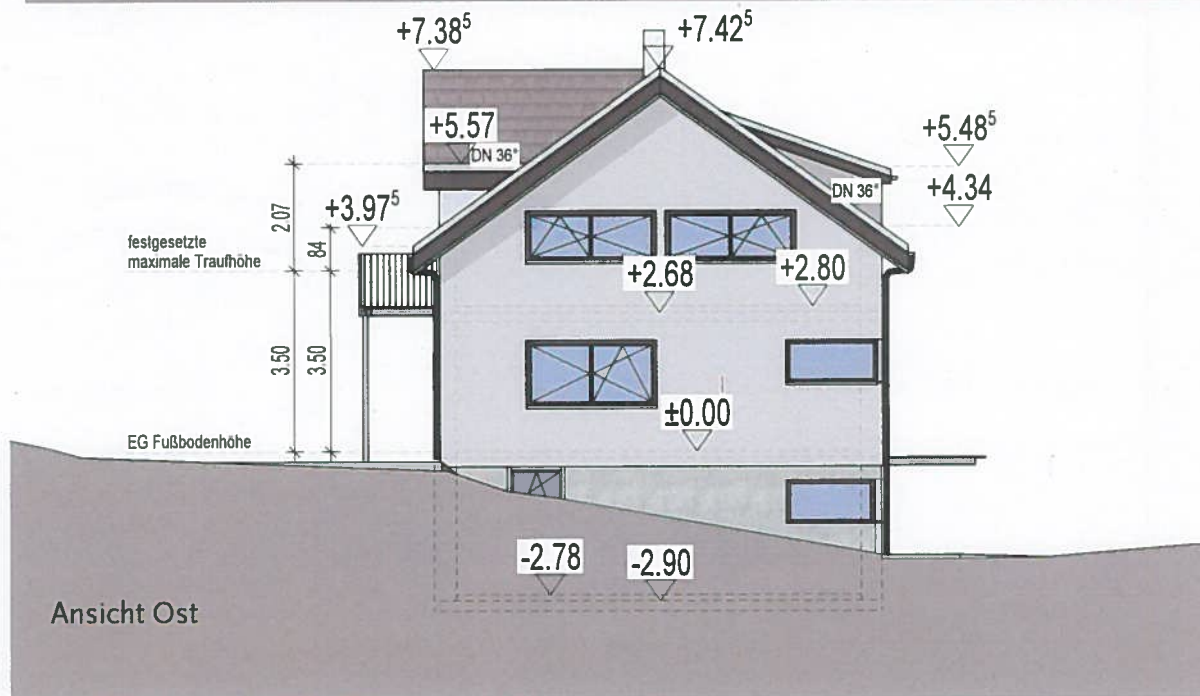
GEZEICHNET

16.01.2017

mg



Ansicht Gartenseite



Ansicht Ost

PROJEKT
Neubau

Einfamilienhaus mit
 Einliegerwohnung und
 Garage
 am Helgenacker 3
 in 79294 Sölden

Aktenzeichen Bg855198

BAUHERR

PLANUNG 

Michael Günther
 dipl.-ing. techn. Architekt

Güntherstraße 54
 D-79106 Freiburg
 T +49 (0)761 26717-21
 F +49 (0)761 26717-28
 M +49 (0)761 97 61 61 64
 info@mgp.de

PLANINHALT

Ansichten
 Ost + Gartenseite

PLANUNGSSTAND	INDEX
BAUANTRAG	

PROJEKT NR.	FORMAT
	A3
MAßSTAB	PLAN. NR.
M 1:100	BA 06
DATUM	GEZEICHNET
16.01.2017	mg

A u s z u g

aus dem Ratsprotokoll Nr. 4/89 der
öffentlichen Gemeinderatssitzung
vom 14. März 1989

TOP 7 - Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes
"Brühl" für das Grundstück Flurst.Nr. 684 ()

Beschluß des Gemeinderats

Der Planer für das Bauvorhaben der Eheleute [REDACTED] stellte fest, daß die im Bebauungsplan "Brühl" vorgegebene Erdgeschoß-Fußbodenhöhe für das Grundstück Flurst.Nr. 684 in Baugebiet "Brühl" um 2 m zu tief angegeben ist. Derselbe hat sich daraufhin mit Ortsbau-
meister Wulf in Verbindung gesetzt und die Angelegenheit vorgetragen. Herr Wulf hat alsdann Bürgermeister Gerteiser gebeten die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Brühl" durch Beschluß des Gemeinderats herbeizuführen.

Nach eingehender Beratung erteilte der Gemeinderat einstimmig die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Brühl" für das Grundstück Flurst.Nr. 684 mit der Maßgabe, daß die Höherverlegung der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe nicht mehr als höchstens 2 m betragen darf.

Gemeinderat Johann Heine hat sich zu diesem Tagesordnungspunkt als befangen erklärt. Er hat sich an der Beratung und Beschlußfassung nicht beteiligt und sich währenddessen unter die Zuhörer begeben.



Der Gemeinderat:

Gerteiser
Gerteiser
Bürgermeister

Gemeinde 79294 Sölden
Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

Begründung

zur Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Am Helgenacker", Sölden (früher 2. Erschließungsabschnitt des Bebauungsplanes "Brühl-Rubhof").

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Brühl-Rubhof" war es das Bestreben der Gemeinde, durch eine vertragliche Regelung mit dem Land Baden-Württemberg als Grundstückseigentümer eine längerfristige Baulandreserve für den Bedarf der einheimischen Bevölkerung zu schaffen. Die Bebauung sollte sich mit entsprechendem Benennungsrecht der Gemeinde in zwei Erschließungsabschnitten vollziehen.

Auf Drängen der zuständigen Raumordnungs- bzw. Genehmigungsbehörden hat sich die Gemeinde Sölden dabei auch verpflichtet, für den 2. Erschließungsabschnitt im Wege einer Planüberarbeitung die Möglichkeiten einer dichteren Bebauung in Betracht zu ziehen.

Nachdem die Bebauung im 1. Abschnitt weitgehend vollzogen ist, will die Gemeinde nunmehr diesem Ziel, vor allem auch im Interesse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, Rechnung tragen. Bei den ersten Untersuchungen hierzu hat sich gezeigt, daß aufgrund der besonderen topographischen Geländeverhältnisse sowie der Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild als städtebaulicher Belang ein relativ enger Rahmen vorgegeben war. Dabei sollte auch das bisherige Konzept im wesentlichen gewahrt werden. In einigen Fällen konnten anstelle von Einzelhäusern auch Doppelhäuser zugelassen bzw. zwingend vorgeschrieben werden.

Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens und der Diskussion der verschiedenen Bebauungsvarianten hat sich ein Konzept entwickelt, das eine möglichst flächensparende Bebauung ermöglicht und gleichwohl die städtebauliche Struktur der Gemeinde berücksichtigt. Gleichzeitig konnte der Vielzahl der Grundstücksbewerber entgegengekommen werden. Die überbaubaren Flächen und die zulässigen Nutzungszahlen wurden überarbeitet und den Grundstücksgrößen im zuvor genannten Sinne angepaßt.

Die Überarbeitung des 2. Bauabschnittes des Bebauungsplanes "Brühl-Rubhof" mit dem nun eigenständigen Bebauungsplan "Am Helgenacker" hat sich aus Gründen der Lesbarkeit und Rechtssicherheit geboten, da der Bebauungsplan "Brühl-Rubhof" durch die zahlreichen Änderungen und Deckblätter etc. unübersichtlich wurde. Der Bebauungsplan "Brühl-Rubhof" wird nach Satzungsbeschluß des neuen Bebauungsplanes mit einem entsprechenden Deckblatt und Hinweis versehen.

Im Verlauf der Neubearbeitung des Planes und aufgrund von konkreten Bauanträgen haben sich in Bezug auf die NN-Höhen festgelegten maximalen Erdgeschoßfußbodenhöhen bei einigen Grundstücken dadurch Härten ergeben, daß die Gebäude bei Einhaltung der bisher festgelegten Höhen mit ihren Unter- und Erdgeschossen zu tief im Gelände zu stehen kommen.

Das Gelände wurde neu vermessen (Höhenlinienplan) und die zulässigen NN-Höhen auf dieser Vermessung neu festgesetzt.

Ein wesentliches Ziel dieser Überplanung ist auch eine optimale Ausnutzung der Gebäude zur Schaffung von Wohnraum. Daher ist bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 25 - 33 Grad eine größere Außenwandhöhe (Traufhöhe) bis maximal 4,20 m über der Erdgeschoßfußbodenhöhe zulässig. Des

weiteren wird für den Geltungsbereich der Überplanung die Baunutzungsverordnung von 1990 zugrunde gelegt, insbesondere bezüglich § 20 BauNVO. Zur Gleichbehandlung der Bauvorhaben bezogen auf das gesamte Neubaugebiet sind die Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auf die Grundflächenzahl nicht anrechenbar.

Die Erschließungsstraße Am Helgenacker wird verkehrsberuhigt ausgeführt. Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind diesbezüglich nicht erforderlich.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, daß Gebäude nicht unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen angebaut werden können. Für die Hauptgebäude wurden die Baufenster mit dem dafür notwendigen Abstand zur Verkehrsfläche festgesetzt. Auch Garagen und Carports müssen einen Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen (vgl. § 6, Ziff. 5 und 6 der Bebauungsvorschriften).

Durch die dadurch ermöglichte Bepflanzung der Vorgärten (vgl. § 7 der Bebauungsvorschriften) in Verbindung mit der verkehrsberuhigten Ausführung und den Pflanzungen zur Erschließungsstraße Am Helgenacker soll der Charakter des Baugebietes gesichert und den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen werden.

Änderung nach der förmlichen Auslegung des Plankonzeptes:

Der zur Flurstück Nr. 690 vorgelegte Bauantrag wich von den Festsetzungen des Bebauungsplankonzeptes "Am Helgenacker" geringfügig ab. Anstatt des ausgewiesenen Baufensters von 7,50 m x 14,00 m beantragten die Bauherren ein Baufenster von 8,50 m x 13,00 m, wobei das südwestliche Gebäude mit einer Größe von 3,00 x 3,00 m ausgespart blieb. Die überbaubare Fläche verringerte sich dadurch von ursprünglich 105,00 qm auf 101,50 qm. Städtebaulich ist die geringfügige Änderung des Baufensters vertretbar. Die Kubatur des geplanten Gebäudes auf Flurstück Nr. 690 "gleichet" sich dadurch dem nach dem Bebauungsplankonzept vorgeschlagenen Gebäude auf Flurstück Nr. 689 an.

Durch die zwischenzeitlich erfolgte Grundstücksaufteilung und Grundstücksvermessung haben sich entgegen den geplanten Grenzen des Bebauungsplankonzeptes geringfügige Abweichungen ergeben. Um den städtebaulich gewünschten Mindestabstand des geplanten Gebäudes auf Flurstück Nr. 689 von 5,00 m beibehalten zu können, wurde das Baufenster nach Osten verschoben. Der Abstand zum östlichen Grundstück verringerte sich dadurch auf 3,00 m, das durchweg den festgesetzten Mindestgrenzabständen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Helgenacker" entspricht. Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden nicht geändert.

Die Bebauungsplanänderung berührt die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht, weshalb die Bebauungsplanänderung im eingeschränkten Verfahren gem. § 3 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 BauGB (nach der förmlichen Auslegung) durchgeführt wurde.

Dem Bebauungsplankonzept wurde nach der amtlichen Vermessung und Aufteilung der Grundstücke bzw. der Zuweisung der neuen Flurstücks-Nummern ein Lageplan nachrichtlich beigelegt.

Sölden, den 09. Juli 1997


Frei, Bürgermeister

