

-Beschlussvorlage-

Amt, Sachbearbeiter, Geschäftszeichen:
Bauamt, Hannes Dezulian

Tagesordnungspunkt:
Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren gem. § 52 LBO auf Abbruch des bestehenden Wohnhauses sowie Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses, Flurstück 28/2 der Gemarkung Gutach-Bleibach, §34 BauGB (Unbeplanter Innenbereich)

Datum	Gremium	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
29.07.2025	Technischer Ausschuss	Beschlussfassung	öffentlich

Sachverhalt:

Für das Flurstück 28/2 der Gemarkung Gutach-Bleibach liegt ein Antrag auf Abbruch des bestehenden Wohngebäudes und Neubau eines Mehrfamilienhauses der Gemarkung Gutach-Bleibach vor. Bauplanungsrechtlich wird das Bauvorhaben nach § 34 BauGB (Unbeplanter Innenbereich) beurteilt.

Das Bauvorhaben war am 24. September 2024 bereits Bestandteil des Technischen Ausschusses. Damals wollte der Bauherr mit Hilfe eines Bauvorbescheides offene Fragen klären. Unter anderem auch, ob die volle oder teilweise Nutzung des Mehrfamilienhauses als Ferienwohnungen möglich sei. Ebenfalls war die Höhe des Gebäudes damals Diskussionsthema im Technischen Ausschuss. Letzteres war auch der Grund, weswegen die Baurechtsbehörde Waldkirch keinen Bauvorbescheid erteilen konnte.

Der Bauherr hat mit seinem Architekten nun etwas umgeplant.

Das Mehrfamilienhaus soll in einer L-Form errichtet werden. Der längliche Teil des Gebäudes wird eine Größe von 22,40 m auf 8,50 m erreichen. Das Gebäudeteil, welches parallel zur Schulstraße verlaufen wird, wird eine Größe von 21,10 m auf 9,50 m erreichen.

Die Firsthöhe des Mehrfamilienhauses beträgt 12,46 m.

In dem vorliegenden Bauantrag sind 13 Wohnungen geplant. Beim Bauvorbescheid im vergangenen Jahr waren es 11 Wohnungen.

Die Gauben des Mehrfamilienwohnhauses wurden im nun vorliegenden Antrag etwas verkleinert.

Trotzdem erscheint das geplante Gebäude weiterhin gemäß § 34 BauGB IV-geschossig (Begriff der Geschosse im BauGB entspricht nicht der Definition der Vollgeschosse nach LBO).

Die maßgebende Umgebungsbebauung sind die Gebäude der Schulstraße. Die Häuser der Raufeldstraße sind auf Grund ihrer Entfernung nicht prägend. Das Kriterium der Geschossigkeit für ein zulässiges Einfügen in die vorhandene Bebauung bezieht sich auf die Erscheinung des Gebäudes und hat nichts mit der rechnerischen Größe eines Vollgeschosses zu tun. Eine Reduzierung der Dachaufbauten mit dem Ergebnis des rechnerischen Nicht-Vollgeschosses bedeutet nicht, dass das Gebäude dreigeschossig wahrgenommen würde.

Die Verwaltung stellt das Vorhaben dem Technischen Ausschuss zur Diskussion.

Beschlussvorschlag:

./.

Finanzielle Auswirkungen:

./.

Ökologische Auswirkungen:

./.

Lageplan
Nordost
Nordwest
Südost
Südwest Ansicht

Ansicht
Ansicht
Ansicht