

Beschlussvorlage Nr. TA 033/2024

Ersteller: Bauverwaltung
 Az.: Katrin Klar
 Datum: 023.22; 632.65
 07.10.2024

Beratungsfolge	Datum	Zweck	Status	TOP
Technischer Ausschuss	17.10.2024	Beschlussfassung	öffentlich	4.

Antrag auf Baugenehmigung Abbruch einer Scheune, Neubau Wohnhaus und Nutzungsänderung Scheune zu Wohnhaus Flst. 66/1, 68, 70, In der Neumatt 4 auf Gemarkung Sitzenkirch

Sachverhalt:

Das Baugrundstück liegt	Ja	Nein
innerhalb der örtlichen Bebauung (§ 34 BauGB) innerhalb eines besonderen Bereiches	X	
innerhalb eines Bebauungsplanes (§ 30 ff BauGB) mit Veränderungssperre		X
Bebauungsvorschriften eingehalten	X	
Befreiung bez. d. Überschreitung beantragt		
Erschließung gesichert bezüglich Zufahrt Trinkwasserversorgung Abwasserbeseitigung	X X Antrag erforderlich X Schmutzwasser	Antrag erforderlich X Regenwasser
Stellplätze gem. Satzung nachgewiesen		X
Grenzabstände eingehalten	Baulast für baurechtlich einheitliches Grundstück erforderlich	
Prüfbare Unterlagen vorgelegt	X	
Bauantrag im TA behandelt		
Baugenehmigung erteilt		
Im Ortschaftsrat Sitzenkirch behandelt zugestimmt		
Angrenzer Benachrichtigung		X
Einwände lagen bis zur Erstellung der Vorlage vor		X

Der Bauherr beantragt im Vereinfachten Verfahren den Abbruch einer bestehenden Scheune sowie den Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohnungen. Gleichzeitig beantragt der Bauherr die Umnutzung einer bestehenden Scheune zu Wohnzwecken. Die Scheune wurde bereits in der Vergangenheit umgenutzt, ohne dass hierfür die erforderliche Nutzungsänderung beantragt wurde.

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben 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.

Das geplante Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung nach Einschätzung der Verwaltung in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Entsorgung des Schmutzwassers ist gesichert. Die Ableitung des Niederschlagswassers ist aufgrund der zu geringen Dimensionierung der vorhandenen Regen- und Schmutzwasserkanäle nicht möglich. Daher ist vom Bauherrn noch ein Entwässerungsantrag einzureichen bzw. ein Konzept zur Regenwasserbehandlung vorzulegen.

Die erforderliche Anzahl von Stellplätzen ist herzustellen.

Im Wohnhaus „Breite Str. 1“ ist im Bestand die Wohnung Nr. 3 mit 141,17 m² Wohnfläche ausgewiesen.

Durch Umnutzung der Scheune zu Wohnzwecken sind insgesamt zwei Wohnungen entstanden Wohnung Nr. 1 mit 69,34 m² Wohnfläche und Wohnung Nr. 2 mit 85,04 m² Wohnfläche.

Hinsichtlich der erforderlichen Stellplätze gilt für die Nutzungsänderung folgendes:

*Gemäß § 37 Abs 3 Satz 1 LBO sind bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen Stellplätze oder Garagen in solcher Zahl herzustellen, dass die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder aufgenommen werden können. **Satz 1 gilt nicht bei der Teilung von Wohnungen sowie bei Vorhaben zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches, wenn die Baugenehmigung oder Kenntnissgabe für das Gebäude mindestens fünf Jahre zurückliegt.***

Im vorliegenden Fall liegt die Baugenehmigung bzw. die Kenntnissnahme der Scheune bereits mehr als 5 Jahre zurück, d.h. es können aufgrund der Nutzungsänderung keine zusätzlichen Stellplätze gefordert werden.

Im geplanten Neubau entstehen insgesamt zwei neue Wohnungen, Wohnung Nr. 4 mit 82,4 m² Wohnfläche und Wohnung Nr. 5 mit 70,72 m² Wohnfläche. Für die beiden neuen Wohnungen sind nach der Stellplatzsatzung der Stadt Kandern insgesamt 3 Stellplätze nachzuweisen. Der Bauherr plant die erforderlichen 3 Stellplätze im Erdgeschoss des Neubaus herzustellen.

Die Umsetzung der Planung erfordert eine Baulast, worin der Bauherr sich verpflichtet die Grundstücke Flst. 66/1, 68 und Flst. 70 baurechtlich als einheitliches Grundstück zu betrachten. Die erforderliche Baulast wurde vom Bauherrn bereits unterzeichnet.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände und Bedenken.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Gemeinde wird gemäß § 34 in Verbindung mit § 36 BauGB erteilt. Die Erschließung, insbesondere die Behandlung des Niederschlagswassers ist sicherzustellen. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist herzustellen.

Kandern

Beschlussvorlage Nr. TA 033/2024

Ersteller: Bauverwaltung
 Az.: Katrin Klar
 Datum: 023.22; 632.65
 07.10.2024

Beratungsfolge	Datum	Zweck	Status	TOP
Technischer Ausschuss	17.10.2024	Beschlussfassung	öffentlich	4.

Antrag auf Baugenehmigung Abbruch einer Scheune, Neubau Wohnhaus und Nutzungsänderung Scheune zu WohnhausFlst. 66/1, 68, 70, In der Neumatt 4 auf Gemarkung Sitzenkirch

Sachverhalt:

Das Baugrundstück liegt	Ja	Nein
innerhalb der örtlichen Bebauung (§ 34 BauGB) innerhalb eines besonderen Bereiches	X	
innerhalb eines Bebauungsplanes (§ 30 ff BauGB) mit Veränderungssperre		X
Bebauungsvorschriften eingehalten	X	
Befreiung bez. d. Überschreitung beantragt		
Erschließung gesichert bezüglich Zufahrt Trinkwasserversorgung Abwasserbeseitigung	X X Antrag erforderlich X Schmutzwasser	Antrag erforderlich X Regenwasser
Stellplätze gem. Satzung nachgewiesen		X
Grenzabstände eingehalten	Baulast für baurechtlich einheitliches Grundstück erforderlich	
Prüfbare Unterlagen vorgelegt	X	
Bauantrag im TA behandelt		
Baugenehmigung erteilt		
Im Ortschaftsrat Sitzenkirch behandelt zugestimmt		
Angrenzer Benachrichtigung		X
Einwände lagen bis zur Erstellung der Vorlage vor		X

Der Bauherr beantragt im Vereinfachten Verfahren den Abbruch einer bestehenden Scheune sowie den Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohnungen. Gleichzeitig beantragt der Bauherr die Umnutzung einer bestehenden Scheune zu Wohnzwecken. Die Scheune wurde bereits in der Vergangenheit umgenutzt, ohne dass hierfür die erforderliche Nutzungsänderung beantragt wurde.

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben 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.

Das geplante Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung nach Einschätzung der Verwaltung in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Entsorgung des Schmutzwassers ist gesichert. Die Ableitung des Niederschlagswassers ist aufgrund der zu geringen Dimensionierung der vorhandenen Regen- und Schmutzwasserkanäle nicht möglich. Daher ist vom Bauherrn noch ein Entwässerungsantrag einzureichen bzw. ein Konzept zur Regenwasserbehandlung vorzulegen.

Die erforderliche Anzahl von Stellplätzen ist herzustellen.

Im Wohnhaus „Breite Str. 1“ ist im Bestand die Wohnung Nr. 3 mit 141,17 m² Wohnfläche ausgewiesen.

Durch Umnutzung der Scheune zu Wohnzwecken sind insgesamt zwei Wohnungen entstanden Wohnung Nr. 1 mit 69,34 m² Wohnfläche und Wohnung Nr. 2 mit 85,04 m² Wohnfläche.

Hinsichtlich der erforderlichen Stellplätze gilt für die Nutzungsänderung folgendes:

*Gemäß § 37 Abs 3 Satz 1 LBO sind bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen Stellplätze oder Garagen in solcher Zahl herzustellen, dass die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge und Fahrräder aufgenommen werden können. **Satz 1 gilt nicht bei der Teilung von Wohnungen sowie bei Vorhaben zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches, wenn die Baugenehmigung oder Kenntnissgabe für das Gebäude mindestens fünf Jahre zurückliegt.***

Im vorliegenden Fall liegt die Baugenehmigung bzw. die Kenntnissnahme der Scheune bereits mehr als 5 Jahre zurück, d.h. es können aufgrund der Nutzungsänderung keine zusätzlichen Stellplätze gefordert werden.

Im geplanten Neubau entstehen insgesamt zwei neue Wohnungen, Wohnung Nr. 4 mit 82,4 m² Wohnfläche und Wohnung Nr. 5 mit 70,72 m² Wohnfläche. Für die beiden neuen Wohnungen sind nach der Stellplatzsatzung der Stadt Kandern insgesamt 3 Stellplätze nachzuweisen. Der Bauherr plant die erforderlichen 3 Stellplätze im Erdgeschoss des Neubaus herzustellen.

Die Umsetzung der Planung erfordert eine Baulast, worin der Bauherr sich verpflichtet die Grundstücke Flst. 66/1, 68 und Flst. 70 baurechtlich als einheitliches Grundstück zu betrachten. Die erforderliche Baulast wurde vom Bauherrn bereits unterzeichnet.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände und Bedenken.

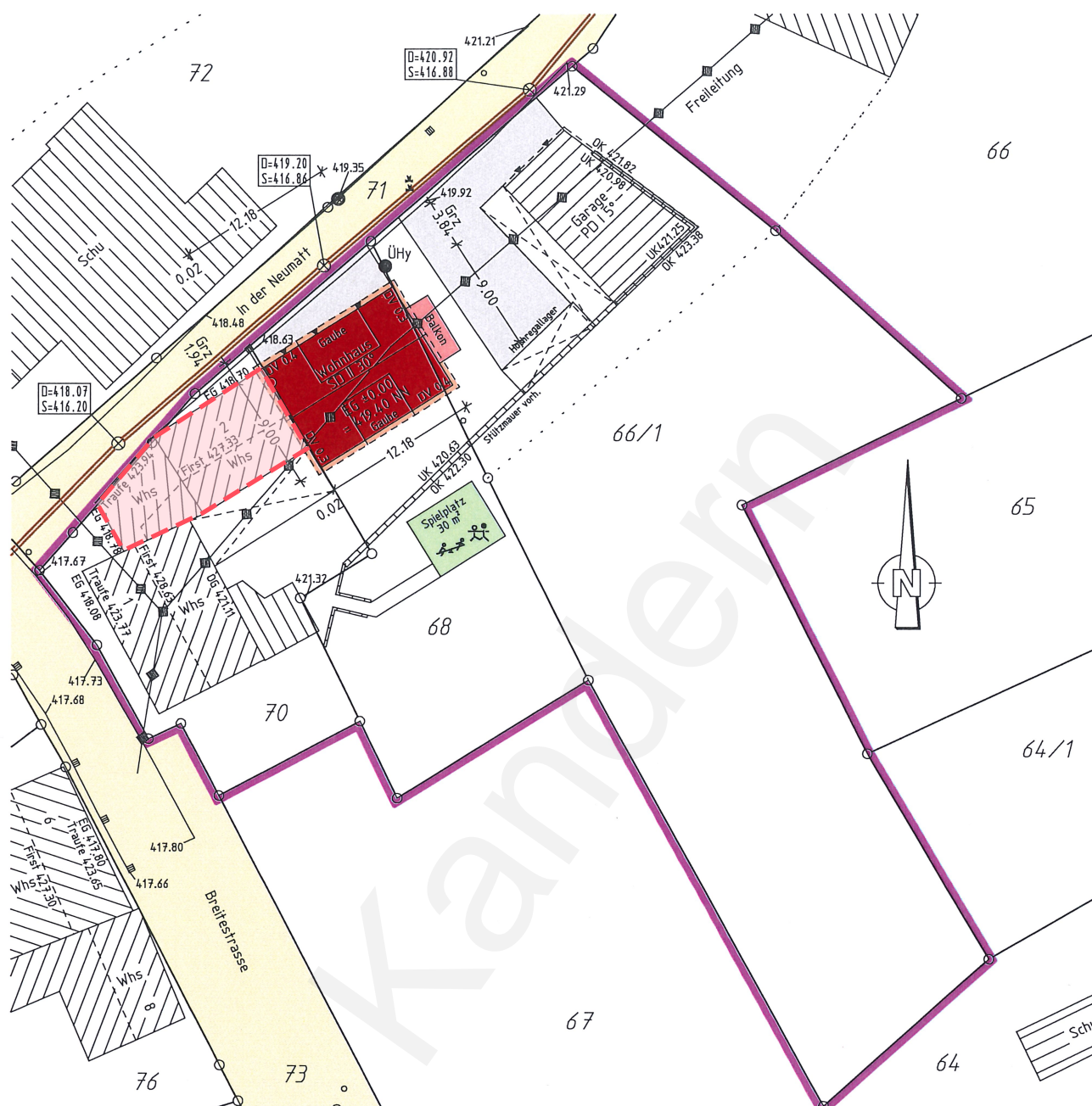
Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Gemeinde wird gemäß § 34 in Verbindung mit § 36 BauGB erteilt. Die Erschließung, insbesondere die Behandlung des Niederschlagswassers ist sicherzustellen. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist herzustellen.

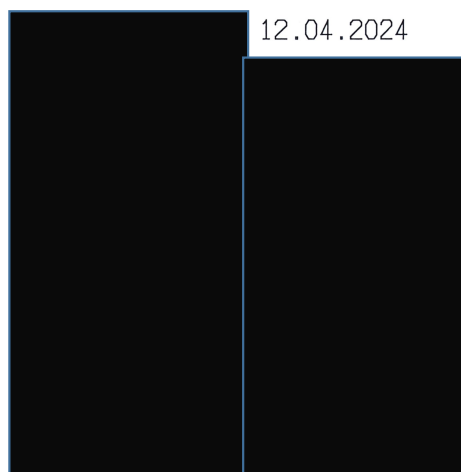
Kandern

Landkreis : Lörrach
Gemeinde : Kandern
Gemarkung : Sitzenkirch



Lageplan - zeichnerischer Teil
zum Bauantrag (§4 LBOVV0)
M = 1:500



Auszug aus dem Liegenschaftskataster und Einzeichnung nach §2 Abs.4 u.5 BauVorlVO
Gefertigt :



Legende:

-  versiegelte Fläche
-  wasserdurchlässige Fläche

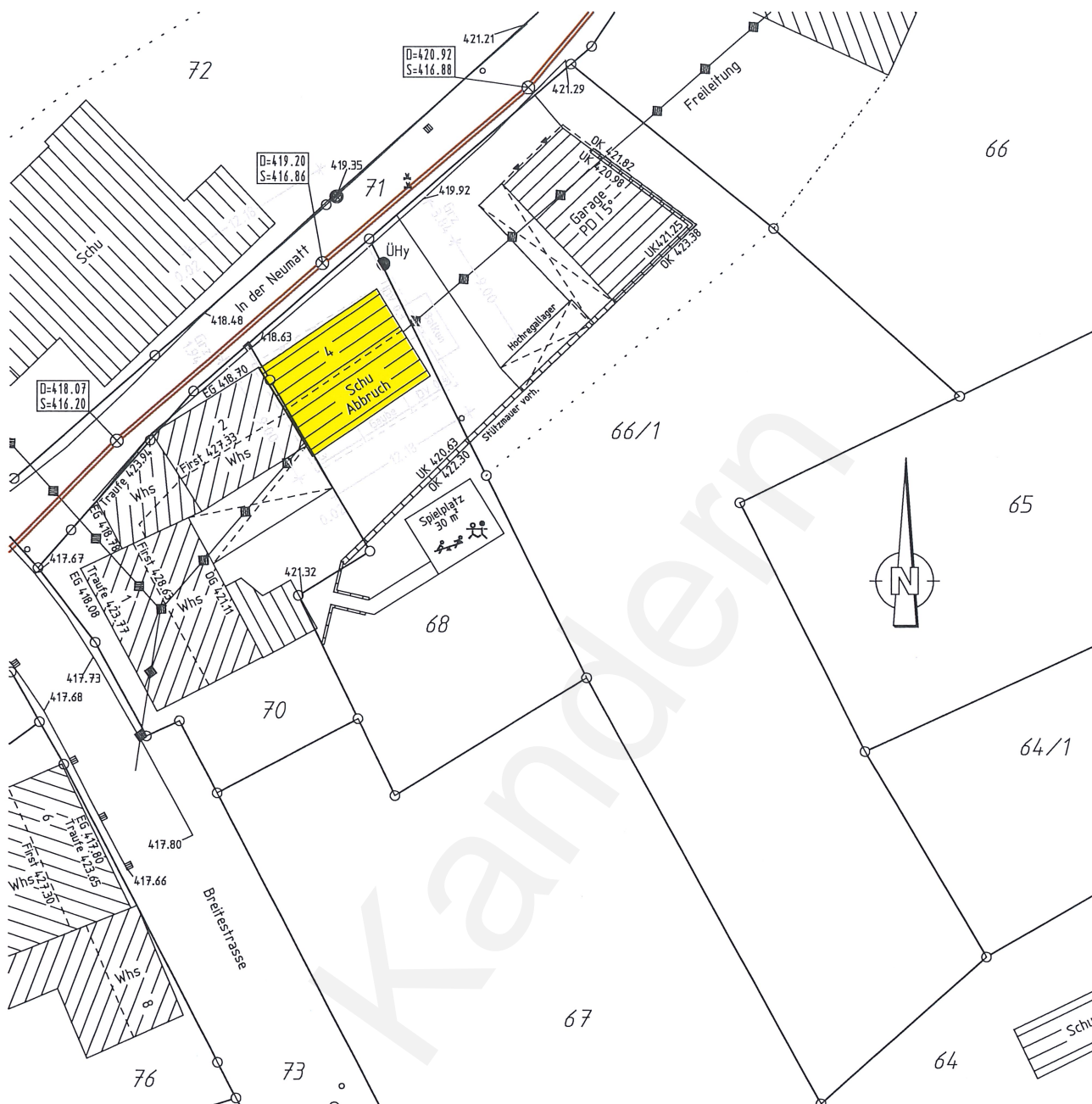
ABSTANDSFLÄCHEN
maximale Wandhöhe: 7.80m

AF ringsrum:
 $7.80 \times 0.4 = 3.12\text{m}$
 $AF = AF_{\text{max}} = 3.12\text{m}$

Projekt Nr.8106

Landkreis : Lörrach
Gemeinde : Kandern
Gemarkung : Sitzenkirch



- Abbruchlageplan -
Lageplan - zeichnerischer Teil
zum Bauantrag (§4 LBOVVO)
M = 1:500



Auszug aus dem Liegenschaftskataster und Einzeichnung nach §2 Abs.4 u.5 BauVorlVO
Gefertigt :

12.04.2024

Legende:

-  versiegelte Fläche
-  wasserdurchlässige Fläche

ABSTANDSFLÄCHEN
maximale Wandhöhe: 7.80m

AF ringsum:
 $7.80 \times 0.4 = 3.12\text{m}$
 $AF = AF_{\text{max}} = 3.12\text{m}$

Projekt Nr.8106