

Beratungsgegenstand

| | |
|--|---|
| 48/2021 (verwaltungsinterne Bautagebuchnummer) | |
| Bauvoranfrage | Neubau von zwei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage |
| Bauort Ortsteil Straße, Hausnr. Flurstücksnummer | Klingenstein Ulmer Straße 37 Flst. 120/2 |
| → Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch | |

Beschlussantrag

Das Einvernehmen zur Bauvoranfrage gemäß § 36 BauGB wird nicht erteilt.



Thomas Kayser
Bürgermeister

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

| Gremium | Datum | ö/nö | Beschluss | Zustimmung/ Ablehnung |
|---------|-------|------|-----------|--------------------------|
| - | - | - | - | - |
| | | | | |
| | | | | |

II. Sachvortrag

Die Bauherrschaft beantragt einen Bauvorbescheid für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage auf dem Grundstück Ulmer Straße 37 in Klingenstein. In diesem wird die Genehmigungsfähigkeit zu den eingereichten Planunterlagen abgefragt.

Prüfung Baugesetzbuch

Das Grundstück befindet sich im Innenbereich, aber nicht in einem Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans. Demnach ist die Zulässigkeit eines Bauvorhabens nach § 34 BauGB im Zusammenhang des bebauten Ortsteils zu prüfen. Die geplante Bebauung überschreitet grundsätzlich das bisher vorhandene Maß der baulichen Nutzung (Baumasse, überbaute Grundstücksfläche), sodass seitens Bauverwaltung und unterer Baurechtsbehörde das Einfügen gem. § 34 BauGB fraglich ist.

Prüfung Landesbauordnung

Zudem ist festzuhalten, dass das durch die Bauvoranfrage geplante Grundstück direkt an den Klingensteiner Wald (Beim Pfaffenhaus, FlSt. Nr. 120/4, Klingenstein) grenzt. Nach § 4 Abs. 3 LBO müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 m entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten. Durch diese Einschränkung ist eine Bebauung näher 30 m zum Klingensteiner Wald nicht genehmigungsfähig. Dies wurde bereits mit der unteren Baurechtsbehörde als auch dem Fachdienst Forst/Wald an dieser Stelle abgestimmt.

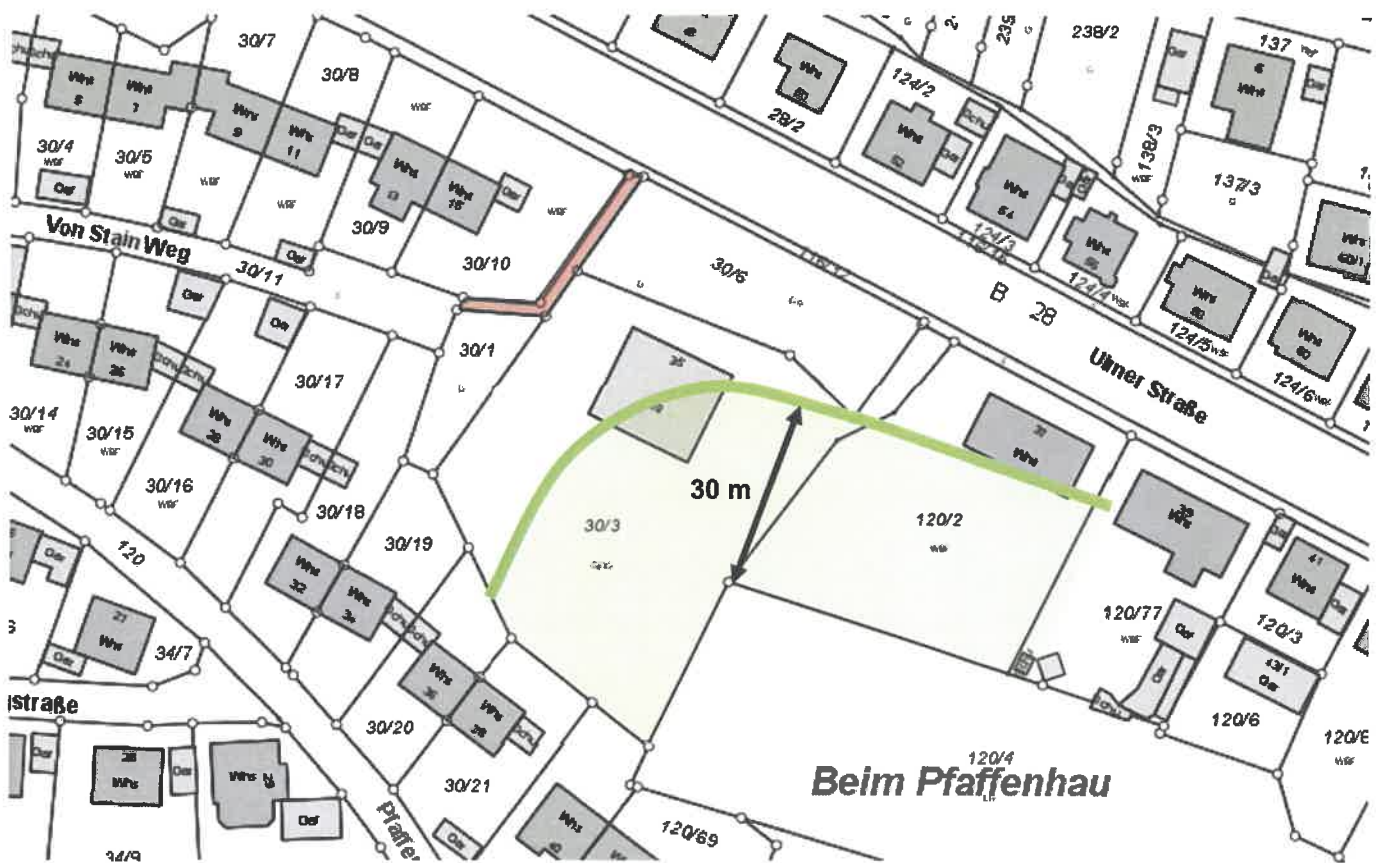


Abb. 1: Überblick Waldabstand (Quelle: Auszug aus Ingrada, 21.06.2022)

Felssicherungsarbeiten

Ferner ist die südliche Grundstücksgrenze als steile Hangkante ausgeprägt. Um entsprechende Felssicherungsmaßnahmen durchführen zu können, ist ein Mindestabstand von 4 m zwischen Felswand und geplanter Gebäudekante einzuhalten. Dieser wäre bei Umsetzung des Bauvorhabens unterschritten.

Fazit

Aus oben angeführten rechtlichen Gründen empfiehlt die Verwaltung dem Projekt das gemeindliche Einvernehmen zu versagen.

III. Finanzierung

| Sachkonto Kostenstelle Kostenträger | HH-Ansatz (Euro) | Noch verfügbare Mittel (Euro) | Geplante Erträge/ Aufwendungen (Euro) | überplanmäßig/ außerplanmäßig |
|---|---------------------|----------------------------------|---|----------------------------------|
| - | - | - | - | - |

| | | | | |
|--------------------------------------|---|---|---|---|
| Folgekosten (Euro) pro Jahr/bis | - | - | - | - |
| | | | | |

Anmerkungen zur Finanzierung: -

IV. Nachhaltigkeitseinschätzung

- Ein Nachhaltigkeitscheck wurde durchgeführt und liegt der Sitzungsvorlage bei.
- Ein Nachhaltigkeitscheck wurde aus folgendem Grund nicht durchgeführt:
Für private Bauvorhaben nicht relevant.

Externe Fachleute:

Verfasser



Angela Matischok
Fachbereich 3.1
Bauamt

Beteiligte Ämter



Marlene Dietl-Berchtold
Amtsleiterin
Bauamt

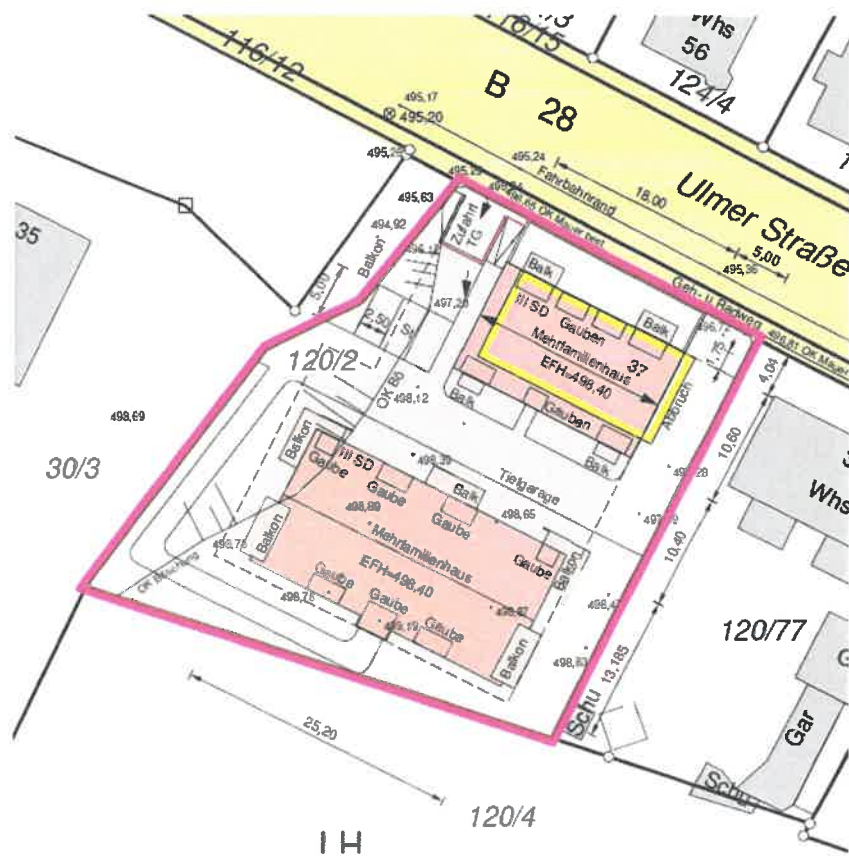


Alexander Rist
Erster Beigeordneter

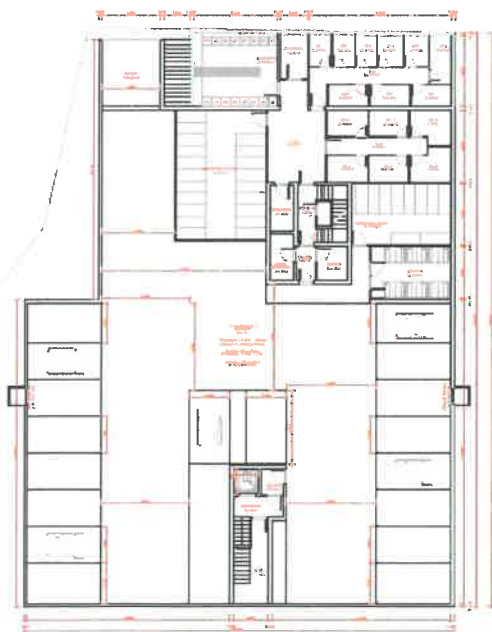
V. Anlagen

Die Planunterlagen werden gesamtheitlich über das Ratsinfosystem bereitgestellt.

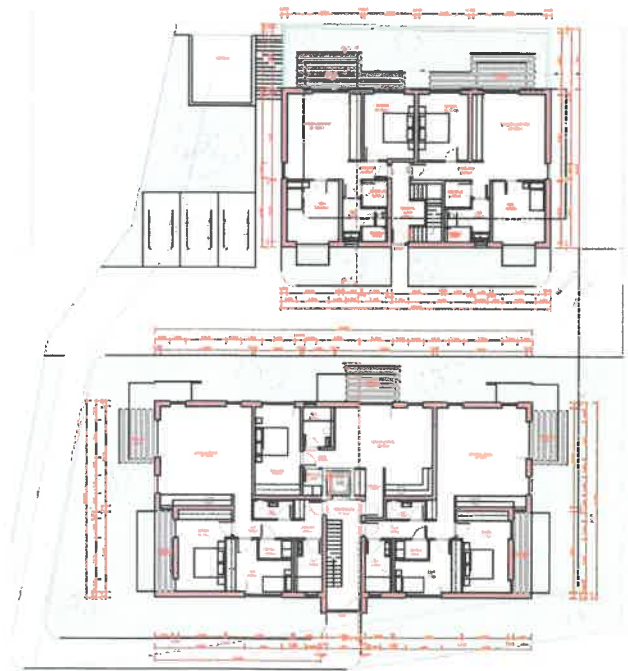
Auszüge aus den Planunterlagen:



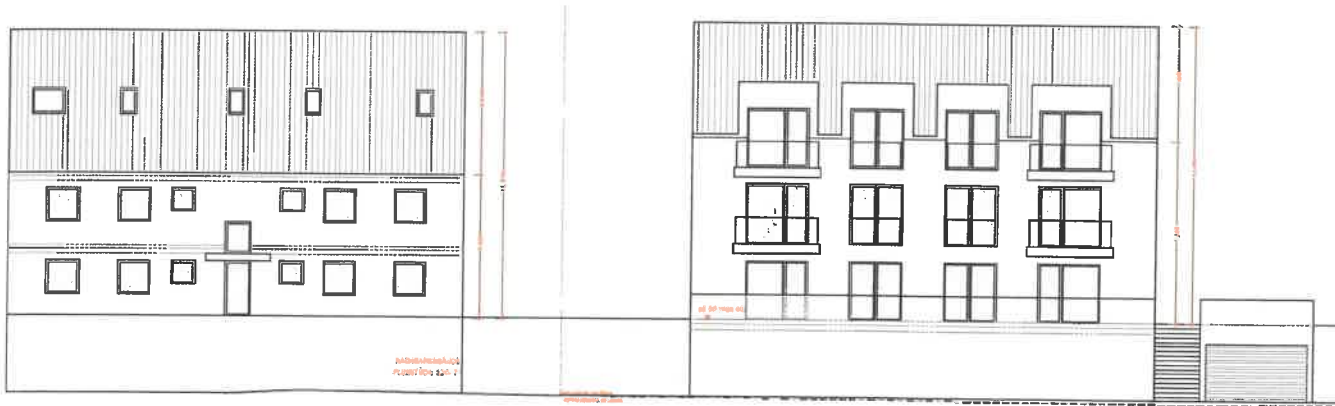
Lageplan



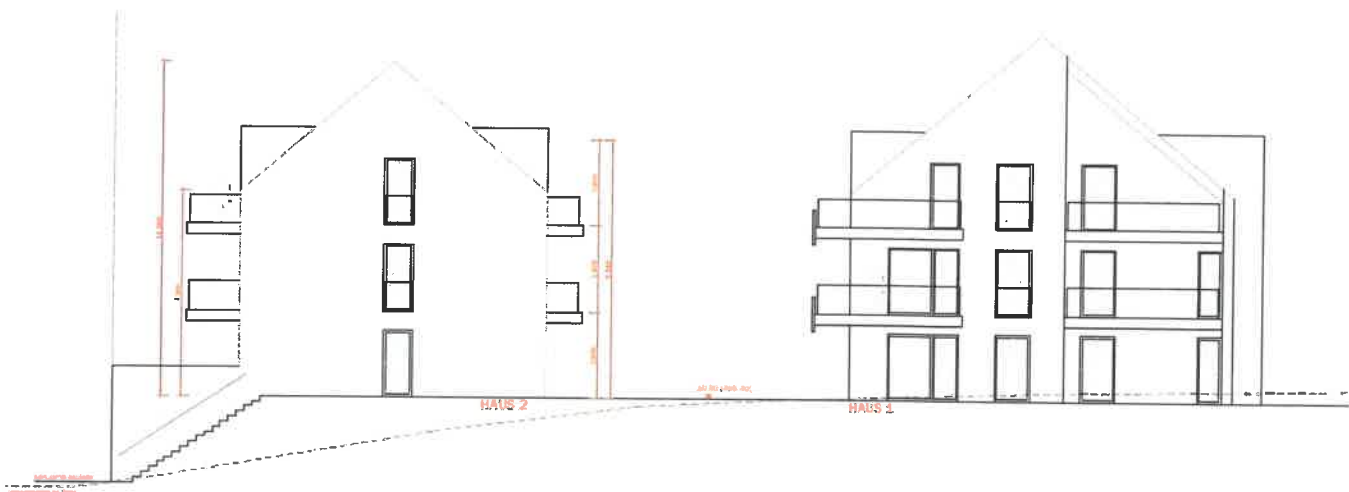
Grundriss Tiefgarage



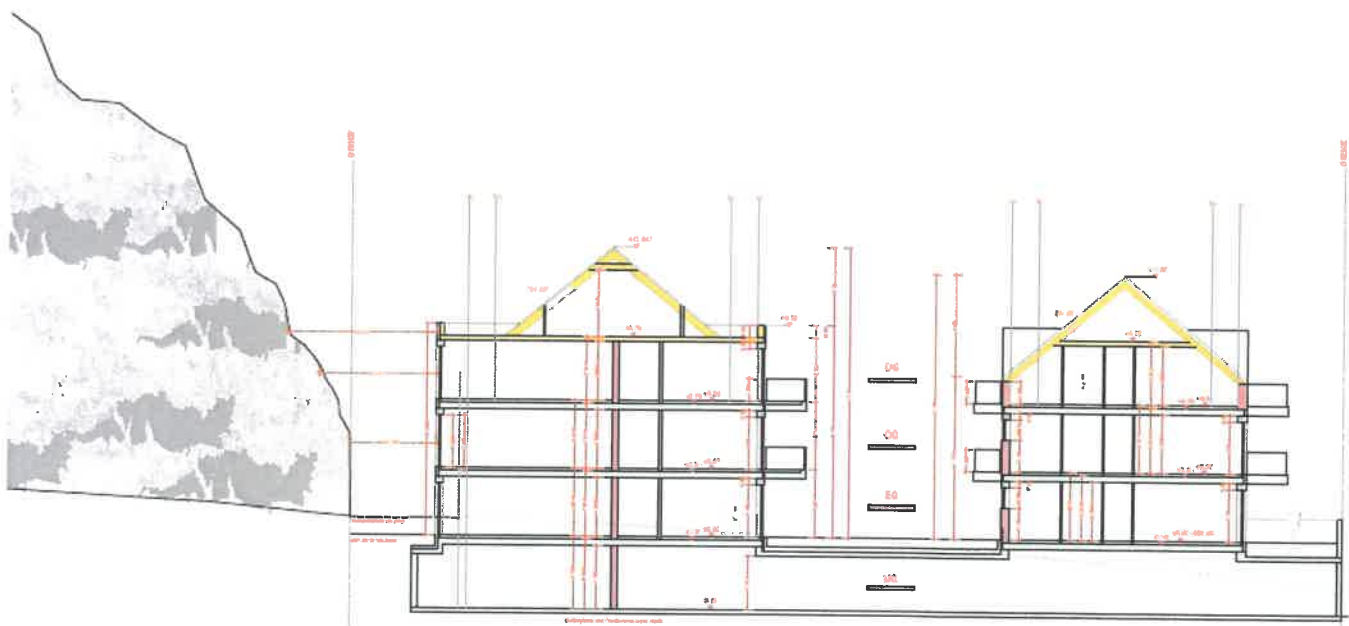
Grundriss Erdgeschoss



Nordostansicht (von Ulmer Straße)



Nordwestansicht



Schnitt A