

**Beratungsvorlage  
für die öffentliche Sitzung des Gemeinderats  
am 02.07.2019**

**TOP 14\_1**

**Bauantrag zur Erneuerung des Dachgeschosses des Nebengebäudes auf dem Grundstück, Flst.Nr. 218/1, Hauptstr. 36  
Erneute Stellungnahme**

Bebauungsplan: nein  
BauNVO: nein  
BauGB: § 34 BauGB: Einfügen in die Umgebungsbebauung

LBO: § 6 LBO (Grenzbebauung)

Anzahl der erforderlichen Stellplätze: wird vom LRA noch geprüft  
Anzahl der nachgewiesenen Stellplätze: wird vom LRA noch geprüft  
Ablösung/ Baulast bzgl. Stellplätze erforderlich: nein

Befreiung(en)/Ausnahme(n) erforderlich: nein  
Baulast(en) erforderlich: wird vom LRA noch geprüft  
Erschließung gesichert: ja

Mit der Bauvoranfrage sollte geklärt werden, ob die geplante Dachgeschosserneuerung des vorhandenen Nebengebäudes mit einem Flachdach genehmigt werden kann.

Die Bauvoranfrage wurde in der Sitzung des Technischen Ausschuss am 04.12.2018 behandelt. Mehrheitlich wurde von den Mitgliedern des TA das Einvernehmen zur Bauvoranfrage nicht erteilt (siehe Protokollauszug Anl.14\_3) . Gleichzeitig wurde von Seiten der Verwaltung darauf hingewiesen, dass das Landratsamt das Einvernehmen der Stadt evtl. ersetzen wird.

Das Landratsamt (Untere Baurechtsbehörde) hat die Versagensgründe zum Einvernehmen geprüft und kommt zum Schluß, dass die dargelegten Gründe, des Einfügens aufgrund der gewählten Dachform nicht für die Versagung ausreichen. Die Untere Baurechtsbehörde beabsichtigt das nicht erteilte Einvernehmen der Stadt zu ersetzen.

Das Landratsamt gibt nun Gelegenheit vor Entscheidung der Unteren Baubehörde nochmals über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden und eine Stellungnahme abzugeben.

Folgende Entscheidungen können zur vorliegenden Bauvoranfrage getroffen werden:

1. Das Einvernehmen wird weiterhin versagt.  
-> Das LRA würde dann voraussichtlich nach § 34 Abs.1 BauGB das Einvernehmen ersetzen, da sich das BvHb nach § 36 Abs.2 BauGB einfügt. Die Dachform darf dabei nicht als Kriterium herangezogen werden.
2. Das Einvernehmen wird erteilt und dem Bauvorhaben wird zugestimmt
3. Über das Grundstück wird eine Veränderungssperre gelegt, mit der Absicht baurechtliche Regelungen in einem noch aufzustellenden BBpl. zu fassen. Die Begründung zu einer Veränderungssperre dürfte jedoch in diesem vorliegenden Einzelbauvorhaben schwierig werden.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Bauvoranfrage wird in der vorliegenden Form zugestimmt.**

**Anlagen**

14\_2 Anl. Lageplan und Ansichten

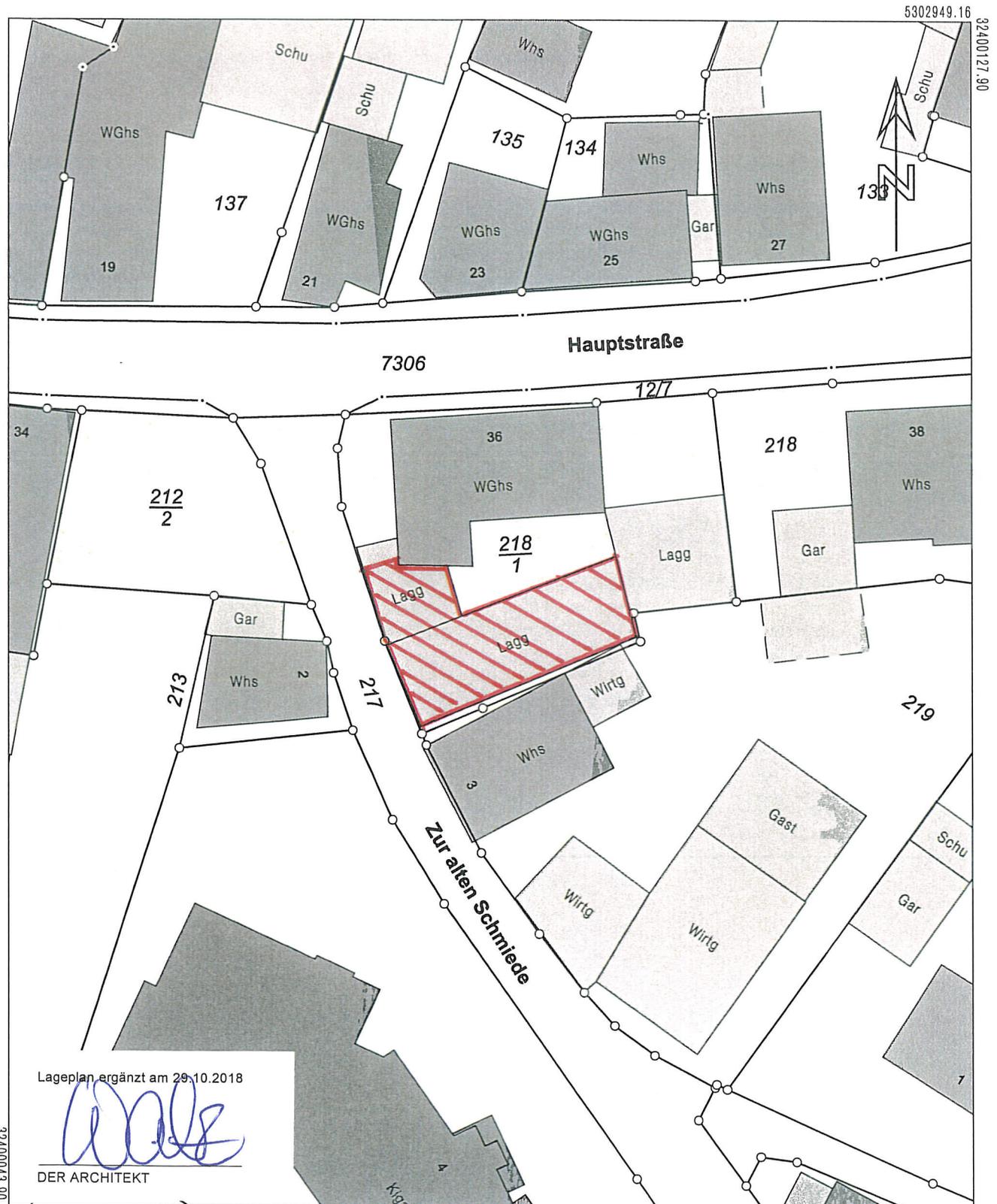
14\_3 Anl. Protokollauszug TA – Sitzung 04.02.2018

Martin Gekeler , Telefon: 07634/402-19

Az.: 023.321; 632.6

Flurstück: 218/1  
Flur:  
Gemarkung: Heitersheim

Gemeinde: Heitersheim  
Kreis: Breisgau-Hochschwarzwald  
Regierungsbezirk: Freiburg



Lageplan ergänzt am 29.10.2018

*W. W. W.*  
DER ARCHITEKT

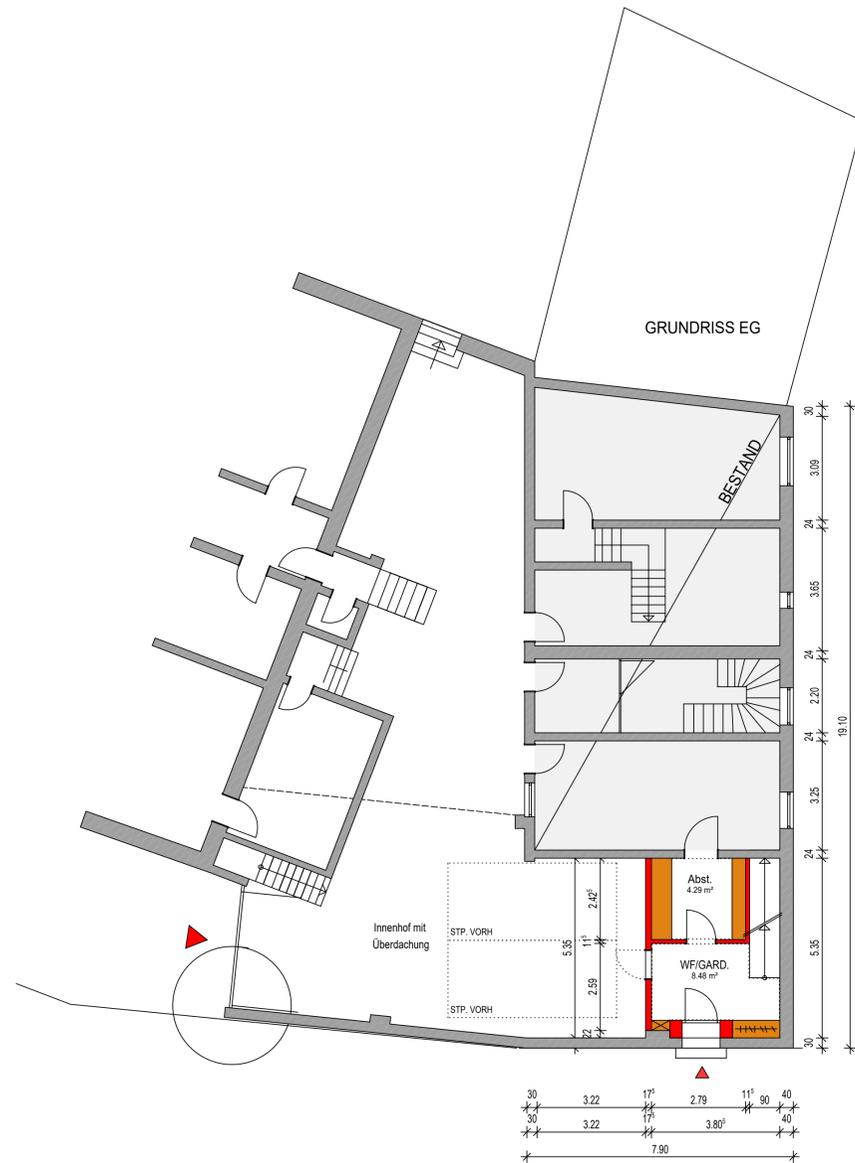
32400043.90

5302845.66

Maßstab 1:500 0 5 10 15 Meter

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster -  
Abweichungen gegenüber dem Grundbuch sind möglich.

Die Basisinformationen 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.



## BAUVORANFRAGE

BAUHERR : **ERNEUERUNG DACHGESCHOSS NEBEN- GEBÄUDE**

PROJEKT : **ERNEUERUNG DACHGESCHOSS NEBEN- GEBÄUDE**  
 Proj.-Nr.: 868  
 Hauptstrasse 36  
 79423 Heitersheim  
 Flurstück Nr 218/1

PLAN: **1 GRUNDRISS EG + OG, ANSICHT WEST M 1:100**

ARCHITEKT: **WALZ & WALZ**  
 FREIE ARCHITECTEN  
 Im Stühlinger 5 D - 79423 Heitersheim  
 Tel 07634/5116-0 Fax 07634/5116-20

DIPL. ING. (FH) MANUELA WALZ

DATUM	MAßSTAB	ZEICHNER	BEMERKUNG
29.10.18	1:100	BH	

**A U S Z U G**

**aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses  
Nr. 10/2018 vom 04.12.2018**

Zahl der anwesenden ordentlichen Mitglieder 7 (Normalzahl 7 Mitglieder).  
Mitglieder, bei denen Befangenheit vorlag, haben nicht mitgewirkt.

**TOP 1**

**Bauvoranfrage zur Erneuerung des Dachgeschosses des Nebengebäudes auf dem Grundstück Flst.Nr. 218/1, Hauptstr. 36**

Der Sachverhalt wird erläutert und auf die Beratungsvorlage verwiesen. Der benachbarte Kindergarten hat eine Dachterrasse und Flachdachsituationen. Damit sind die Dachformen in der Umgebung schon vorhanden. Die Nachverdichtung ist zu begrüßen.

Aus den Reihen des Technischen Ausschusses wird dies auch prinzipiell befürwortet. Das Flachdach wirkt jedoch prägnant und ein Satteldach würde sich besser einfügen. Das bestehende Gesamtensemble mit dem Schiffplatz wird für schöner gehalten und der § 34 BauGB hier zu sehr gedehnt. Ein anderes Mitglied des Technischen Ausschusses erklärt, dass er es städtebaulich grenzwertig bzw. mutig hält, aber zustimmen möchte. Außerdem weist er darauf hin, dass der Bauherr seit Jahrzehnten einen gewissen Aufwand betreibt, um das Gebäude schön zu halten.

Auf Nachfrage zu den Stellplätzen wird erklärt, dass der Nachweis erst zum Bauantrag erfolgen muss.

**Beschlussvorschlag:**

**Der Bauvoranfrage wird in der vorliegenden Form zugestimmt.**

**Beschluss:**

**2 Ja-Stimmen (StR. Bredemeyer, Winter)**

**3 Nein-Stimmen (StR. Bürgelin, Höfler, Rupp)**

**3 Enthaltungen (StR. Epp, Suttner, Bgm. Löffler)**

**Damit ist der Beschlussvorschlag abgelehnt und der Bauvoranfrage wird in der vorliegenden Form nicht zugestimmt.**

Es wird darauf hingewiesen, dass das Landratsamt das Einvernehmen der Stadt evtl. ersetzen wird, was ihnen nicht leicht fallen wird. Dann bliebe nur noch der Weg über eine Veränderungssperre.

Die Übereinstimmung vorstehender Abschrift  
mit der Urschrift wird hiermit bestätigt.

Heitersheim, 13. Juni 2019  
Bürgermeisteramt: i.A.