



ST.GEORGEN
IM SCHWARZWALD

Beschlussvorlage

Vorlagennummer

010/22

Status: öffentlich

BV-Nr. 074-21, Bauvoranfrage zum Neubau Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage auf dem Grundstück Flst. Nr. 173/44, Bundesstraße 12, St. Georgen

Amt/Az.: Bauamt /	Erstellungsdatum: <u>04.01.2022</u>
-------------------	-------------------------------------

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
16.02.2022	Technischer Ausschuss

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen für die Bauvoranfrage zum Neubau Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage auf dem Grundstück Flst. Nr. 173/44, Bundesstraße 12, St. Georgen, wird verweigert.

i.V. Marc Winzer, Bürgermeister-Stellvertreter

.....
Michael Rieger
Bürgermeister

010/22

Sachverhalt:

Das Baugrundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Im Flächennutzungsplan ist gemischte Baufläche ausgewiesen. Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Hiernach ist 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 vorgelegte Planung sieht vor, neben dem bereits bestehenden großen Wohn- und Geschäftshaus Bundesstraße 12 ein Mehrfamilienhaus zu bauen. Die Erschließung erfolgt sowohl von der Hermann-Wiehl-Straße als auch von der Bundesstraße aus. So soll ein Teil der Tiefgaragenstellplätze über eine Zufahrt von der Bundesstraße aus erreicht werden und im darüberliegenden Stockwerk soll zur Bundesstraße hin bereits eine Wohnung entstehen. Von der Hermann-Wiehl-Straße wird eine Einfahrt in den zweiten Teil der Tiefgarage geplant. Insgesamt sind 11 Wohnungen auf vier Stockwerken geplant. Der Abstand zur Bundesstraße beträgt 4,60 m, zur Hermann-Wiehl-Straße nur 1,70 m. Die Firsthöhe wird mit 6,00 m angegeben, die Bestandsgebäude liegen bei über 6,00 m. Durch die gedrungene Bauweise entsteht eine massive Bebauung an der Bundesstraße. Im Zuge der bauordnungsrechtlichen Prüfung wird die Stellungnahme des Straßenverkehrsamts ausschlaggebend sein, ob eine Tiefgarageneinfahrt von der Bundesstraße aus zugelassen werden kann.

Von Seiten der Verwaltung ist es wichtig, dass die Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück eingehalten werden. Von den insgesamt 18 Stellplätzen sind Stellplätze für das Bestandsgebäude nachzuweisen, die durch den Neubau beseitigt werden. Ein Nachweis muss hierzu noch vorgelegt werden. Durch die beengte Lage in der Hermann-Wiehl-Straße verlangt die Verwaltung einen Stellplatzschlüssel von 2 Stellplätzen je neuerrichteter Wohnung.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zu verweigern.

.....

.....

Anlagen:

Lageplan
Ansichten

.....