

Öffentliche Gemeinderatssitzung	am 11.02.2020
Beratungsvorlage Aktenzeichen: 632.6	Beschlussvorlage-Nr. GR-2020-016
Errichtung eines Einfamilienhauses, Lessingstraße 10, Flurst.Nrn. 433/14 und 433/15. Einvernehmen zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Das untere Feld“	Sachbearbeiter: Herr Schwarz

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Das untere Feld“ wird in Bezug auf die „geschlossene Bauweise“ erteilt.

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Das untere Feld“, 3. Änderung.

In diesem Bebauungsplan ist unter Ziffer 1.1.1 der schriftlichen Festsetzungen geregelt, dass die Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen wird.

Das Grundstück liegt im „Allgemeinen Wohngebiet WA 2“. Hierzu ist in Ziffer 1.4.2 geregelt, dass die „geschlossene Bauweise“ nach § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt wird.

In der „geschlossenen Bauweise“ werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert. Das ist vorliegend nicht der Fall.

In Ziffer 1.10.1.2. ist der Aktive Schallschutz für die Grundstücke nördlich der Albignystraße geregelt. Die Grundstücke liegen in diesem Bereich.

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Seiten des Baufensters sowie die Zwischenräume müssen in voller Länge lückenlos bebaut werden. Dies kann durch das Hauptgebäude selbst, Garagen, sonstige Nebenanlagen oder Wandscheiben erfolgen. Dabei ist eine Mindesthöhe der Wandscheiben oder baulichen Anlagen von 2,5 m bei den von der Albigny-Straße her gesehenen, ersten vier Grundstücken, bzw. 2,7 m in allen übrigen Fällen sicherzustellen.

Für dieses Grundstück gilt die Höhe von 2,7 Meter.

Öffnungen sind dabei in jedem Fall mit Türen oder Fenstern zu verschließen, so dass der Schallschirm seine Wirkung entfalten kann.

Die Schallschutzmaßnahmen müssen vor Bezug der Wohngebäude realisiert werden.

Der Gemeinderat wurde über diesen Bauantrag und die umfangreichen Schallschutzmaßnahmen in der letzten Sitzung informiert und hat das Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben erteilt.

Die Baurechtsbehörde beim Landratsamt Ortenaukreis hat mit Schreiben vom 29.01.2020 mitgeteilt, dass eine Befreiung bezüglich der in den Ziffern 1.4.2 sowie 1.10.1.2 der schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Das untere Feld“ geregelten „geschlossenen Bauweise“ erforderlich ist, um den Antrag letztendlich genehmigen zu können.

Die Baurechtsbehörde stellt fest, dass die geplanten Lärmschutzwände dem geforderten Lärmschutz entsprechen.

Die geplante Anordnung der Lärmschutzwände entspricht aber nicht der „geschlossenen Bauweise“ laut Bebauungsplan, weshalb die Befreiung erforderlich ist.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zur Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Das untere Feld“ hinsichtlich der Festsetzung „geschlossene Bauweise“ zu erteilen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Anlagen:

1. Lageplan
2. Grundriss und Schnitt

Beratungsergebnis:

<input type="checkbox"/> Einstimmig			
<input type="checkbox"/> Mehrheitlich	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen

Lageplan

Zeichn. Teil zum Bauantrag
(§4 LBOVVO)

Kreis : Ortenaukreis
Gemeinde : Ringsheim
Gemarkung : Ringsheim
Flurstück-Nr. : 433/14, 433/15

0 5 10 15 20

Maßstab 1:500



WA	2	Ⓜ
	0,4	-
		9

10°-25° Pultdach
20°-40° Satteldach

Darstellung entspricht dem LIKA
Maße dürfen nicht abgegriffen werden
Vervielfältigungen, Vergrößerungen und
Verkleinerungen sind verboten

Gefertigt: Bühl, den 30.09.2019

Ingenieurbüro für Vermessung GbR

Ortmann

ÖbV Amtssitz
D. Ortmann
77815 Bühl
Gartenstraße 10a
Tel.: 07223/20222
Fax: 07223/40552
buehl@ib-ortmann.de

ÖbV Amtssitz
M. Ortmann
77652 Offenburg
Waltersweierweg 1
Tel.: 0781/968693-0
Fax: 0781/968693-18
offenburg@ib-ortmann.de

Ingenieurbüros:
77704 Oberkirch
Raiffeisenstraße 9
Tel.: 07802/7044-150
77933 Lahr
Einsteinallee 1
Tel.: 07821/99859-20

4957/1

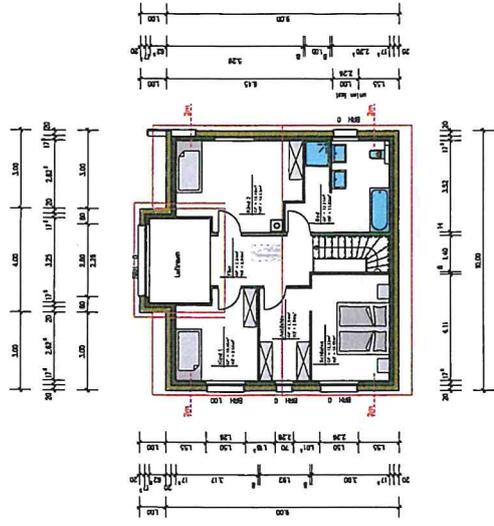
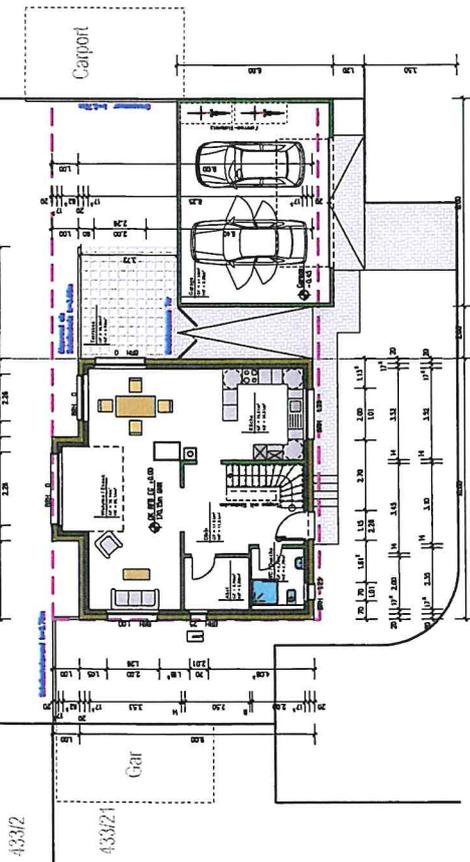
433/1

433/15

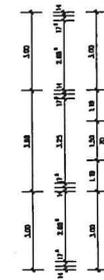
433/14

Erdgeschoss

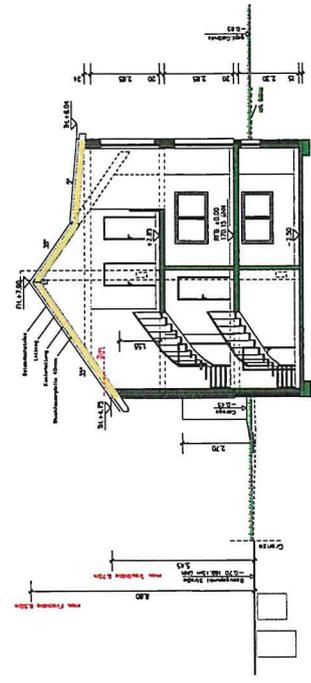
Dachgeschoss



Keller



Schnitt



Lessingstraße

433

433/2

433/21

SCHEMEL
 GmbH & Co. KG Bauunternehmen
 Unterkirchweg 4 77815 Buhl
 Tel.: 07223/291899-0 Fax: 83260

Bauvorhaben:
 Errichtung eines Einfamilienhauses
 Lessingstr.
 77975 Ringsheim
 Flst.-Nr. 433/14 und 433/15

Bauherr:
Sabrina und Claudio Isele
 Franz-Gschrey-Str. 16
 77955 Ellenheim

Planverfasser:
 Martin Schemel Dipl.-Ing.(FH)
 Unterkirchweg 4 77815 Buhl
 Tel.: 07223/291899-0 Fax: 07223/291899

Grundriss, Schnitt		Blatt-Nr.	B 1.1
Datum:	26.11.2019	Blatt:	04
Maßstab:	1:100	Zeichner:	
Projekt-Nr.:		Prüfer:	