

BESCHLUSSVORLAGE

Nummer: BV/2019/174

Fachbereich I	Az:
Fachgruppe I/3 - Stadtplanung und Grundstücksmanagement	
Sachbearbeiter/-in: Sandra Meyer	Datum: 27.08.2019

Gremium	Zuständigkeit	Ö-Status.	Sitzung am
Ausschuss für Bau, Umwelt und Technik	Beschluss	öffentlich	23.09.2019

Bauvoranfrage auf Neubau eines Einfamilienhauses, Flst.Nr. 1345 (Teil), Gemarkung Wiechs, Am Rain

Beschlussvorschlag:

1. Das planungsrechtliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage wird erteilt.
2. Mit einem Bauantrag ist ein ausreichender und ordnungsgemäßer Stellplatznachweis gemäß Satzung der Stadt Schopfheim vorzulegen.
3. Hinsichtlich der Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser über das Privatgrundstück Flst.Nr. 1345 mit Anschluss an die öffentlichen Leitungen in der Straße „An der Halden“ sind die Leitungsrechte privatrechtlich mit Grunddienstbarkeit dinglich zu sichern.
4. Die Kosten für die neuen Hausanschlüsse der Ver- und Entsorgung sind von den Antragstellern zu tragen.
5. Aufgrund Überstauung des öffentlichen Schmutzwasserkanals ist ggf. eine Pufferung des Schmutzwassers auf dem Baugrundstück mit nächtlicher Ableitung in die öffentliche Kanalisation erforderlich. Dies ist im Bauantragsverfahren im Entwässerungsantrag darzustellen und von der Stadt Schopfheim zu genehmigen.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja Nein

Begründung:

Der Vorlage sind ein Übersichtsplan, Lagepläne, Gebäudeansichten/Schnitte sowie ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan als Anlagen beigelegt.

Es wurde eine Bauvoranfrage zur Klärung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für die Errichtung eines Einfamilienhauses auf einer Teilfläche von Flst.Nr. 1345 auf Gemarkung Wiechs an der Straße Am Rain eingereicht. Das Wohnhaus soll südlich oberhalb des vorhandenen Hotels errichtet werden.

Das Wohnhaus soll zweigeschossig auf einer Grundfläche von 110 qm mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 30 Grad errichtet werden. Der zur Bebauung vorgesehene Grundstücksteil wird voraussichtlich katastermäßig vom bestehenden Stammgrundstück Flst.Nr. 1345 abgetrennt.

Ein Bebauungsplan besteht in diesem Bereich nicht. Grundsätzlich liegt die zur Bebauung vorgesehene Fläche im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Verwaltung ist jedoch der Auffassung, dass das Bauvorhaben als Abrundung der vorhandenen Bebauung bauplanungsrechtlich noch als Innenbereichsvorhaben nach § 34 BauGB zugelassen werden kann. Bei weiteren Bauvorhaben auf dem Grundstück ist eine Überplanung des gesamten Areals notwendig.

Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Baurechtsbehörde eine Bauleitplanung in Form eines Bebauungsplanes, Vorhaben- und Erschließungsplan oder einer Abrundungssatzung in diesem Bereich verlangt.

Die verkehrsmäßige Erschließung sowie die Wasserversorgung mit Anschluss an die öffentliche Leitung in der Straße „Am Rain“ ist gesichert. Allerdings ist in diesem Straßenabschnitt keine Schmutz- und Regenwasserkanalisation vorhanden. Die Entsorgung kann nur über das Privatgrundstück Flst.Nr. 1345 mit Anschluss an die öffentlichen Schmutz- und Regenwasserleitungen im Bereich „An der Halden“ erfolgen.

Aufgrund von Engpässen an einigen Stellen in der Schmutzwasserkanalisation im Stadtteil Wiechs kommt es teilweise zu Überstauungen im Schmutzwasserkanal. Die Verwaltung wird zur Beseitigung der Engpässe Haushaltsmittel für 2020 einplanen. Bis zur Aufweitung der Schmutzwasserkanalisation ist für das geplante Bauvorhaben ggf. eine Schmutzwasserpufferung auf dem Baugrundstück mit Ableitung in den Nachtstunden erforderlich. Dies ist dann im Zuge des Bauantragsverfahrens im Entwässerungsantrag darzustellen und von der Stadt zu genehmigen.

Für die Herstellung der neuen Hausanschlüsse der Ver- und Entsorgung sind die Kosten von den Antragstellern zu tragen. Die Leitungsrechte für die Schmutz- und Regenwasserentsorgung über das Privatgrundstück Flst.Nr. 1345 ist privatrechtlich mit einer Grunddienstbarkeit zu sichern.

Mit einem folgenden Bauantrag ist ein ausreichender Stellplatznachweis gemäß Satzung der Stadt Schopfheim vorzulegen. Voraussichtlich sind zwei Kfz-Stellplätze nachzuweisen.

Über das Ergebnis der Nachbarbeteiligung sowie der Beratung im Ortschaftsrat Wiechs kann in der Sitzung berichtet werden.

- Anlage 1 - Flst.Nr. 1345, Wiechs, Übersicht
- Anlage 2 - Flst.Nr. 1345, Wiechs, FNP
- Anlage 3 - Flst.Nr. 1345, Wiechs, Lagepläne
- Anlage 4 - Flst.Nr. 1345, Wiechs, Ansichten

Für die Richtigkeit:

gez.
Dirk Harscher, Bürgermeister

gez.
Karin Heining