

Zur Behandlung im Gemeinderat am 20.09.2017 öffentlich**Tagesordnungspunkt 5.2**

Bauvoranfrage, Neubau Einfamilienhaus und Gewerbegebäude, Kirchstr. 20-22

Anlagen: Lageplan
Gebäudeanordnung
Wohnhaus
Gewerbegebäude

Sachverhalt:

Herr Steffen Leis, Schömberg, möchte auf den Grundstücken in der Kirchstraße 20 und 22 ein Wohnhaus mit Gewerbegebäude (Dentallabor) errichten und stellt hierzu eine Bauvoranfrage. Im Rahmen der Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob das Bauvorhaben in der vorgesehenen Anordnung genehmigungsfähig ist.

Die Bauvoranfrage mündet in einem Bauvorbescheid der unteren Baubehörde (Landratsamt). Der Bauvorbescheid ist bindend für ein späteres Baugesuch. Aspekte die im Bauvorbescheid als genehmigungsfähig erklärt wurden, müssen später auch genehmigt werden. Das gemeindliche Einvernehmen wird im Verfahren zum Bauvorbescheid abgefragt.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB. Demnach sind Vorhaben zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Die nähere Umgebung entspricht der Eigenart nach einem Mischgebiet. Ein Dentallabor ist als nicht störender Gewerbebetrieb in Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO allgemein zulässig. Das Dentallabor und das Wohnhaus fügen sich nach Art der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein.

Zum Maß der baulichen Nutzung zählen die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen.

In Mischgebieten darf die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen maximal 0,6 betragen, d.h. 60 % der Fläche darf überbaut werden. Dies wird eingehalten. Das Vorhaben sieht zudem maximal 1 Vollgeschoss vor und ist auch insofern zulässig. Die Höhe beträgt beim Wohnhaus 7,73 m und beim Gewerbegebäude 5,94 m. Die Gebäude fügen sich auch von der Höhe her in die Umgebungsbebauung ein.

Soweit aus den Unterlagen ersichtlich ist, soll das Gewerbegebäude ein flaches Satteldach und das Wohngebäude ein Walmdach (Stadtvielladach) erhalten. Dies wurde im Ortskern bereits im Bereich der Kirchstraße (Ecke Brückenstraße) genehmigt, so dass auch hier eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann.

Die Gestaltung des Wohngebäudes erschließt sich aus den vorgelegten Unterlagen noch nicht vollständig. Vermutlich bildet das EG einen rechteckigen Körper auf den ein kleinerer Walmdachkörper aufgesetzt wird. Die ungewöhnliche Gestaltung des Wohnhauses erscheint der Verwaltung eher als Fremdkörper in der Umgebungsbebauung und sollte noch ausgearbeitet werden. Für ein Genehmigungsverfahren müssen hierzu noch weitere Unterlagen, insbesondere Ansichten, vorgelegt werden.

Die Erschließung ist gesichert.

Die Angrenzeranhörung ist abgeschlossen.

Beschlussvorschlag:

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als Wohnhaus und Gewerbegebäude (Dentallabor) wird das gemeindliche Einvernehmen zu der Bauvoranfrage erteilt.

Auch der Stellung und Größe der baulichen Anlagen kann zugestimmt werden.

Die Gestaltung des Wohnhauses geht aus den Unterlagen nicht klar hervor und ist mit der Gemeinde noch abzustimmen. Den geplanten Dachformen Walmdach und flach geneigtes Satteldach stimmt die Gemeinde grundsätzlich zu.

Monique Adrian