

## **Zur Behandlung im Gemeinderat am 20.10.2021 öffentlich**

TOP 9 Bausachen

**Anlagen:** - keine -

**Sachverhalt:**

### **9.1 Abbruch Wohnhaus mit Scheuer (Garage) und anschließendem Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf Flurstück Nr. 820/7, Bahnhofstr. 15**

**Anlagen:** Lagepläne, Grundriss, Schnitt, Ansichten

Frau Verena Wochner und Herr Christian Wohlgemuth beabsichtigen, das auf dem Grundstück Flurstück Nr. 820/7 (Bahnhofstraße 15) befindliche Wohnhaus mit Scheuer abzurechen und an selber Stelle ein Einfamilienhaus mit Garage zu errichten.

Der Abbruch erfolgt im Kenntnisvergabeverfahren nach § 51 Abs. 3 LBO. Somit ist keine Stellungnahme der Gemeinde erforderlich.

Die rechtliche Überprüfung des Baugesuchs wird durch das Landratsamt Zollernalbkreis vorgenommen.

Die planungsrechtliche Überprüfung der örtlichen Bauvorschriften durch die Verwaltung hat folgendes ergeben:

- Das Baugrundstück liegt in keinem rechtskräftigen Bebauungsplan
- Deshalb ist der § 34 BauGB zu beachten. Dieser besagt, dass eine Bebauung so konzipiert werden muss, dass sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Das Bauvorhaben muss städtebaulich vertretbar sein. Dabei ist die angrenzende Bebauung zu betrachten. Eine Erschließung muss so erfolgen, dass angrenzenden Grundstücke nicht beeinträchtigt werden

Die Angrenzeranhörung – sowohl für das Abbruchvorhaben als auch für den anschließenden Neubau – ist abgeschlossen. Es sind keine Bedenken oder Einwendungen eingegangen.

Die Gemeinde Dotternhausen ist ebenfalls Angrenzerin. Deren Zustimmung ist noch nicht erfolgt

## Baugesetzbuch \*) (BauGB)

### § 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.

(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

(3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung

1. einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:
  - a) der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs,
  - b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes oder
  - c) der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung,
2. städtebaulich vertretbar ist und
3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbraucherernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können. In den Fällen des Satzes 1 Nummer 1 Buchstabe b und c kann darüber hinaus vom Erfordernis des Einfügens im Einzelfall im Sinne des Satzes 1 in mehreren vergleichbaren Fällen abgewichen werden, wenn die übrigen Voraussetzungen des Satzes 1 vorliegen und die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich ist.

(4) Die Gemeinde kann durch Satzung

1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,
2. bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind,
3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

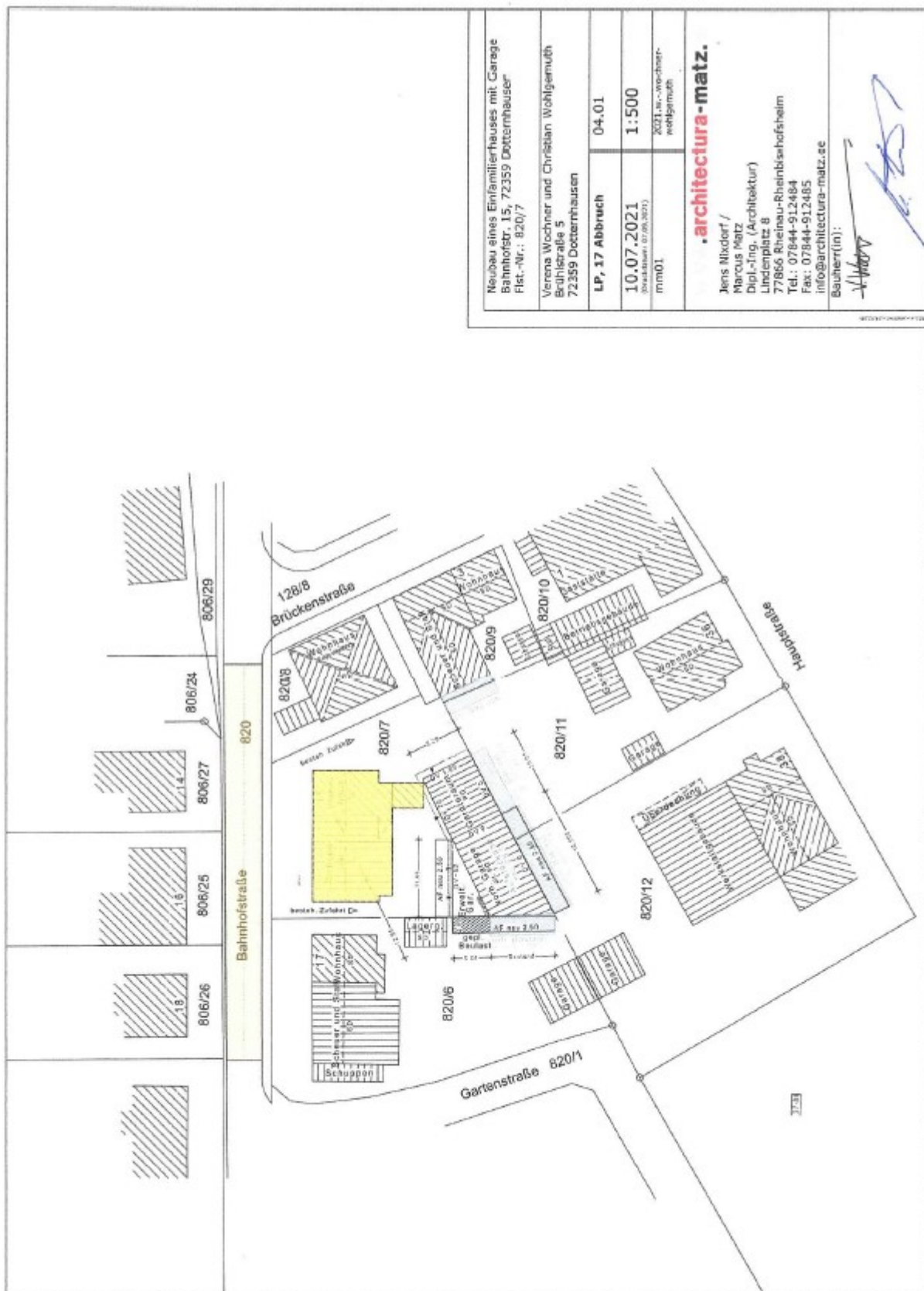
Die Satzungen können miteinander verbunden werden.

(5) Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

In den Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 können einzelne Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 und 3 Satz 1 sowie Absatz 4 getroffen werden. § 9 Absatz 6 und § 31 sind entsprechend anzuwenden. Auf die Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 sind ergänzend § 1a Absatz 2 und 3 und § 9 Absatz 1a entsprechend anzuwenden; ihr ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nummer 1 beizufügen.

(6) Bei der Aufstellung der Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. Auf die Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 bis 3 ist § 10 Absatz 3 entsprechend anzuwenden.



Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage  
 Bahnhofstr. 15, 72359 Dotternhausen  
 Hist.-Nr.: 820/7

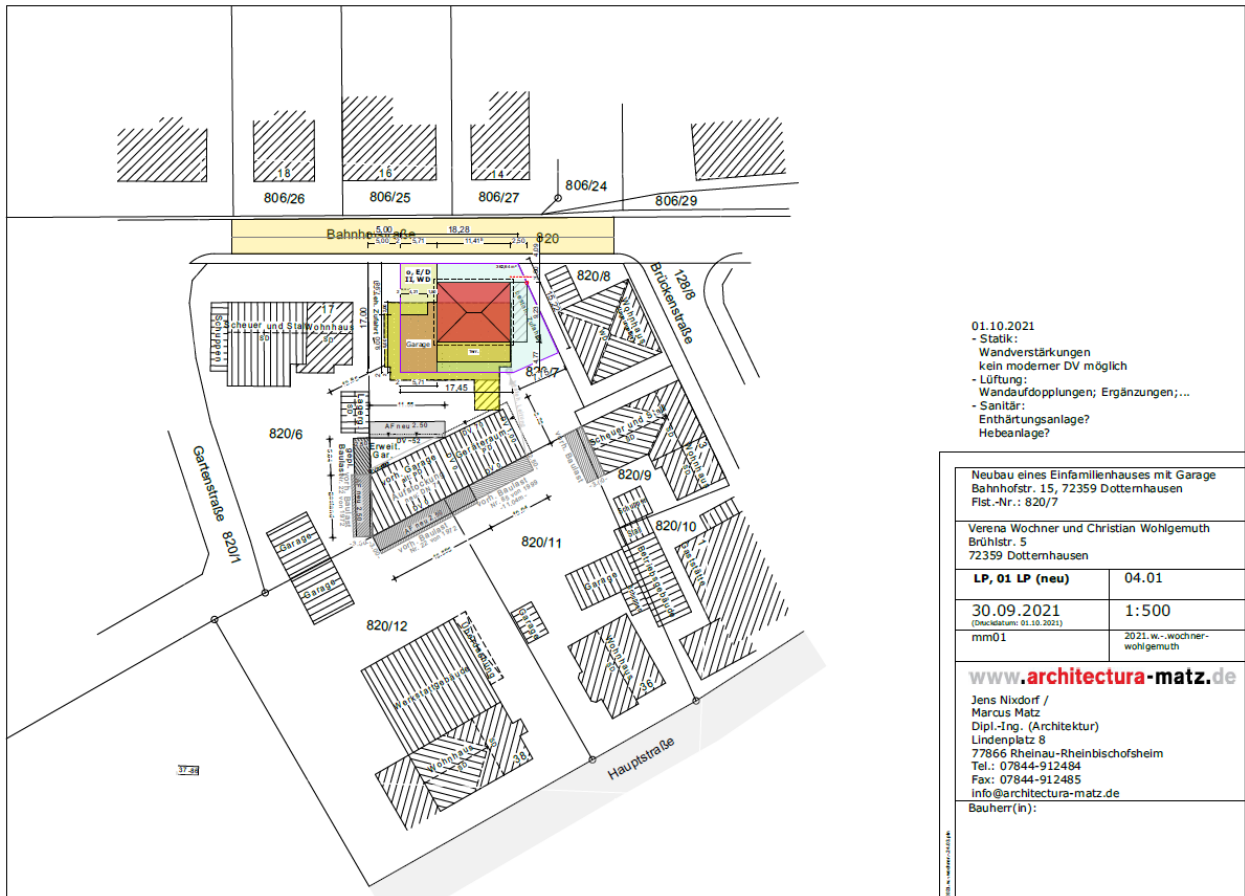
Verena Wochner und Christian Wohlgemuth  
 Brühlstraße 5  
 72359 Dotternhausen

LP, 17 Abbruch	04.01
10.07.2021 <small>(Standdatum: 07.06.2021)</small>	1:500
mm01	2021, Nr.-Wochner-wohlgemuth

**architectura-matz.**

Jens Miederl /  
 Marcus Matz  
 Dipl.-Ing. (Architektur)  
 Lindenplatz 8  
 77866 Rheinau-Rheinbühlshofshelm  
 Tel.: 07844-912484  
 Fax: 07844-912485  
 info@architectura-matz.de

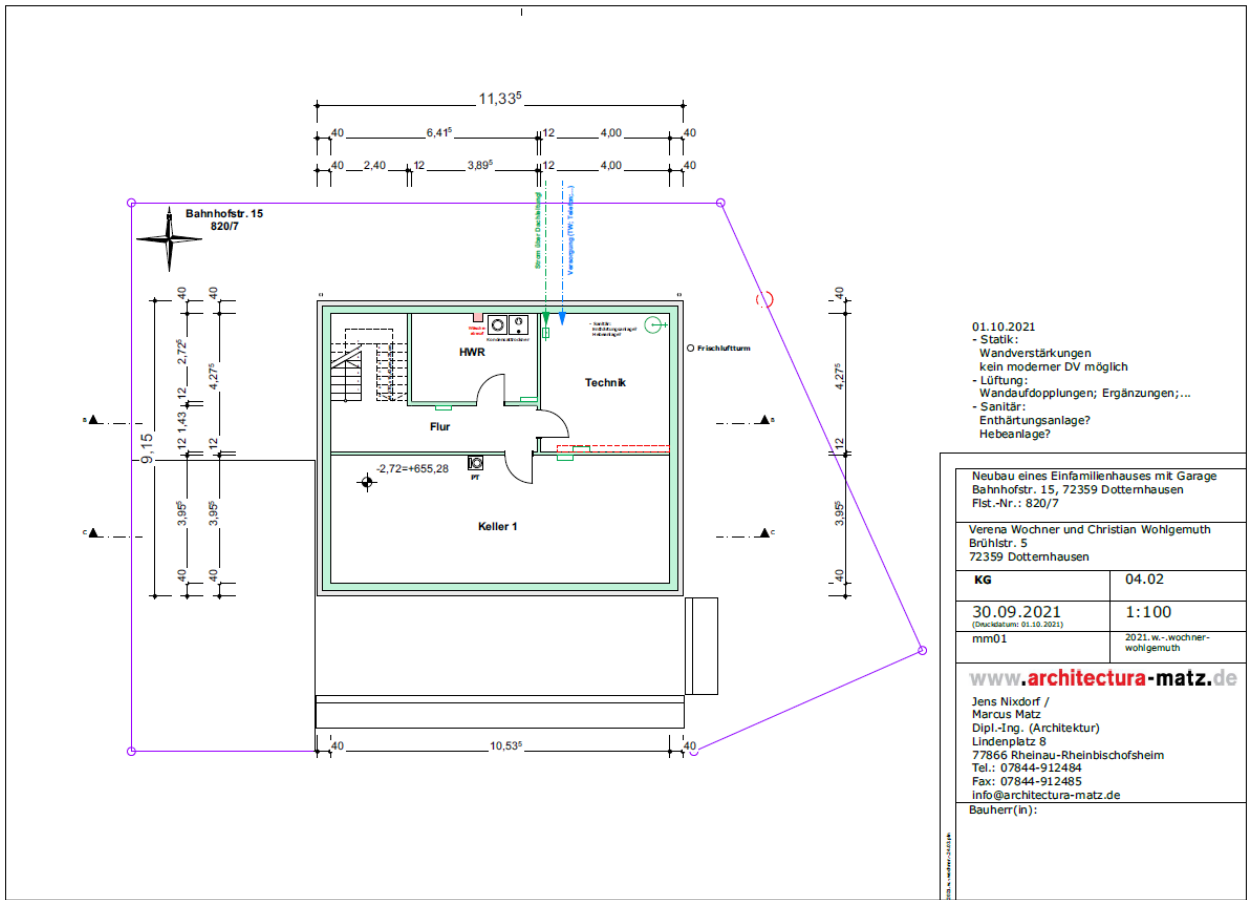
Bauherr(in):  

- 01.10.2021
- Statik:
  - Wandverstärkungen
  - kein moderner DV möglich
  - Lüftung:
  - Wandaufdopplungen; Ergänzungen;...
  - Sanitär:
  - Enthärtungsanlage?
  - Hebeanlage?

Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage Bahnhofstr. 15, 72359 Dotterhausen Flst.-Nr.: 820/7	
Verena Wochner und Christian Wohlgemuth Brühlstr. 5 72359 Dotterhausen	
LP, 01 LP (neu)	04.01
30.09.2021 <small>(Entschieden: 01.10.2021)</small>	1:500
mm01	2021.w.-wochner-wohlgemuth
<a href="http://www.architectura-matz.de">www.architectura-matz.de</a>	
Jens Nixdorf / Marcus Matz Dipl.-Ing. (Architektur) Lindenplatz 8 77366 Rheinau-Rheinbischofsheim Tel.: 07844-912484 Fax: 07844-912485 info@architectura-matz.de	
Bauherr(in):	

Neubau



- 01.10.2021
- Statik: Wandverstärkungen kein moderner DV möglich
  - Lüftung: Wandaufdopplungen; Ergänzungen;...
  - Sanitär: Enthärtungsanlage? Hebeanlage?

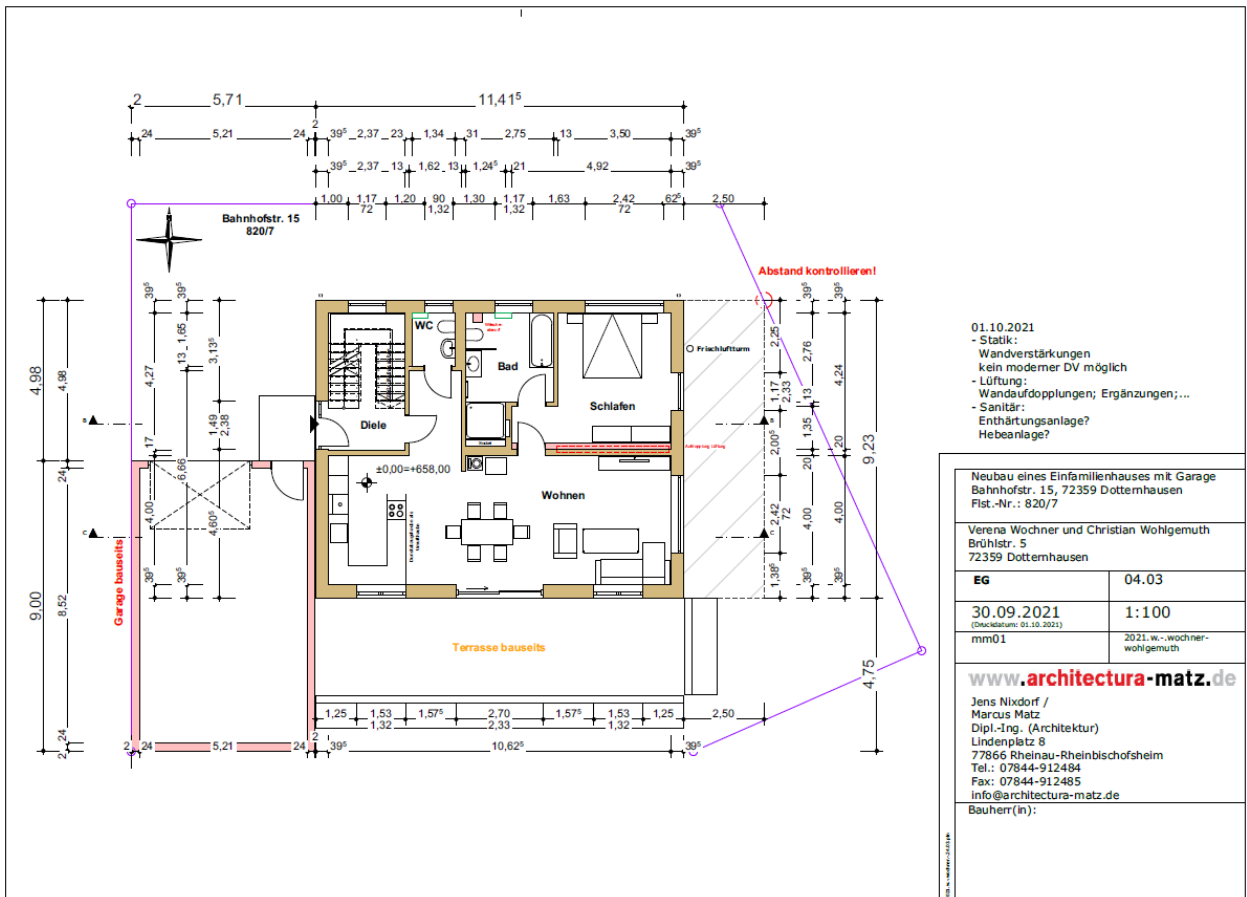
Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage  
Bahnhofstr. 15, 72359 Dotterhausen  
Flst.-Nr.: 820/7

Verena Wochner und Christian Wohlgemuth  
Brühlstr. 5  
72359 Dotterhausen

<b>KG</b>	04.02
<b>30.09.2021</b> <small>(Beschleun: 01.10.2021)</small>	<b>1:100</b>
mm01	2021.w.-wochner-wohlgemuth

[www.architectura-matz.de](http://www.architectura-matz.de)

Jens Nixdorf /  
Marcus Matz  
Dipl.-Ing. (Architektur)  
Lindenplatz 8  
77866 Rheinau-Rheinbischofsheim  
Tel.: 07844-912484  
Fax: 07844-912485  
Info@architectura-matz.de  
Bauherr(in):



- 01.10.2021
- Statik: Wandverstärkungen kein moderner DV möglich
  - Lüftung: Wandaufdopplungen; Ergänzungen;...
  - Sanitär: Enthärtungsanlage? Hebeanlage?

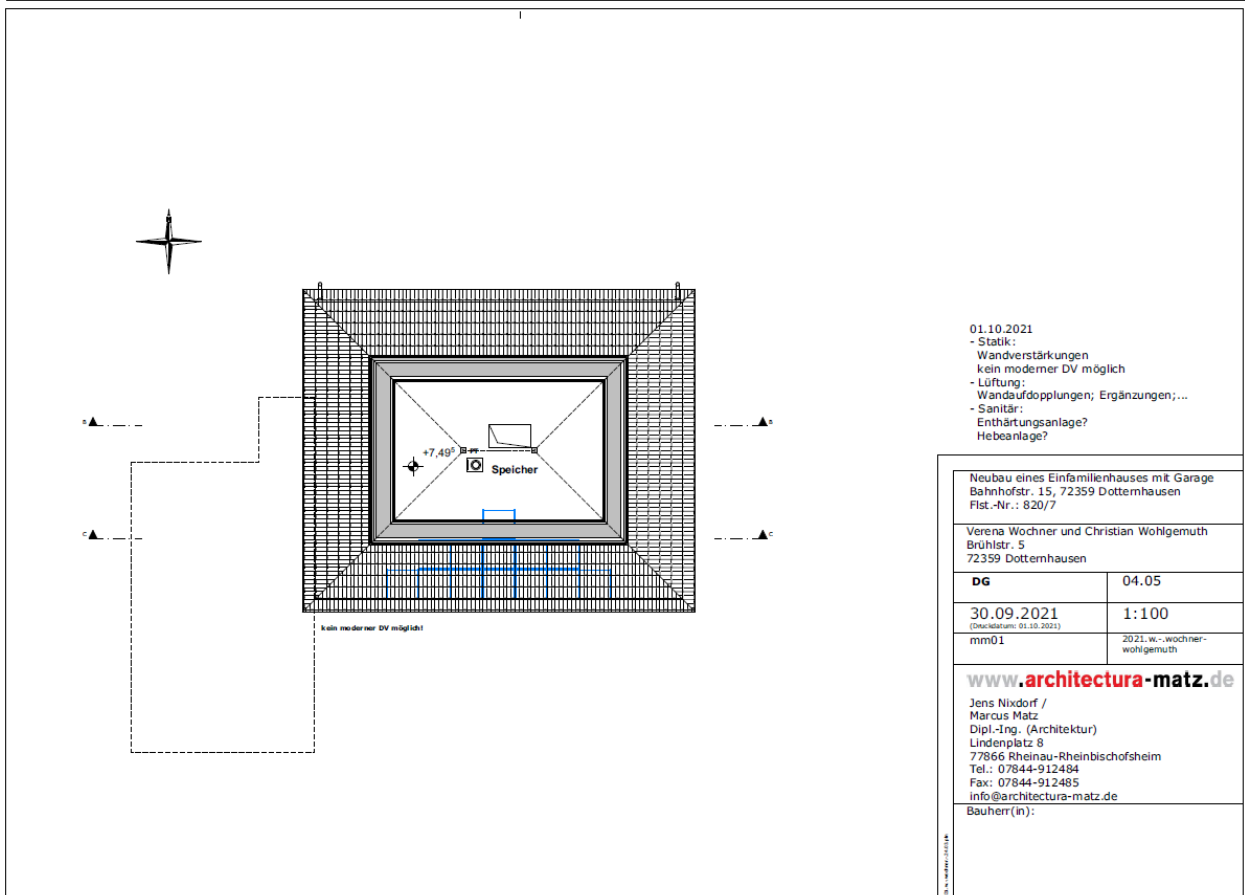
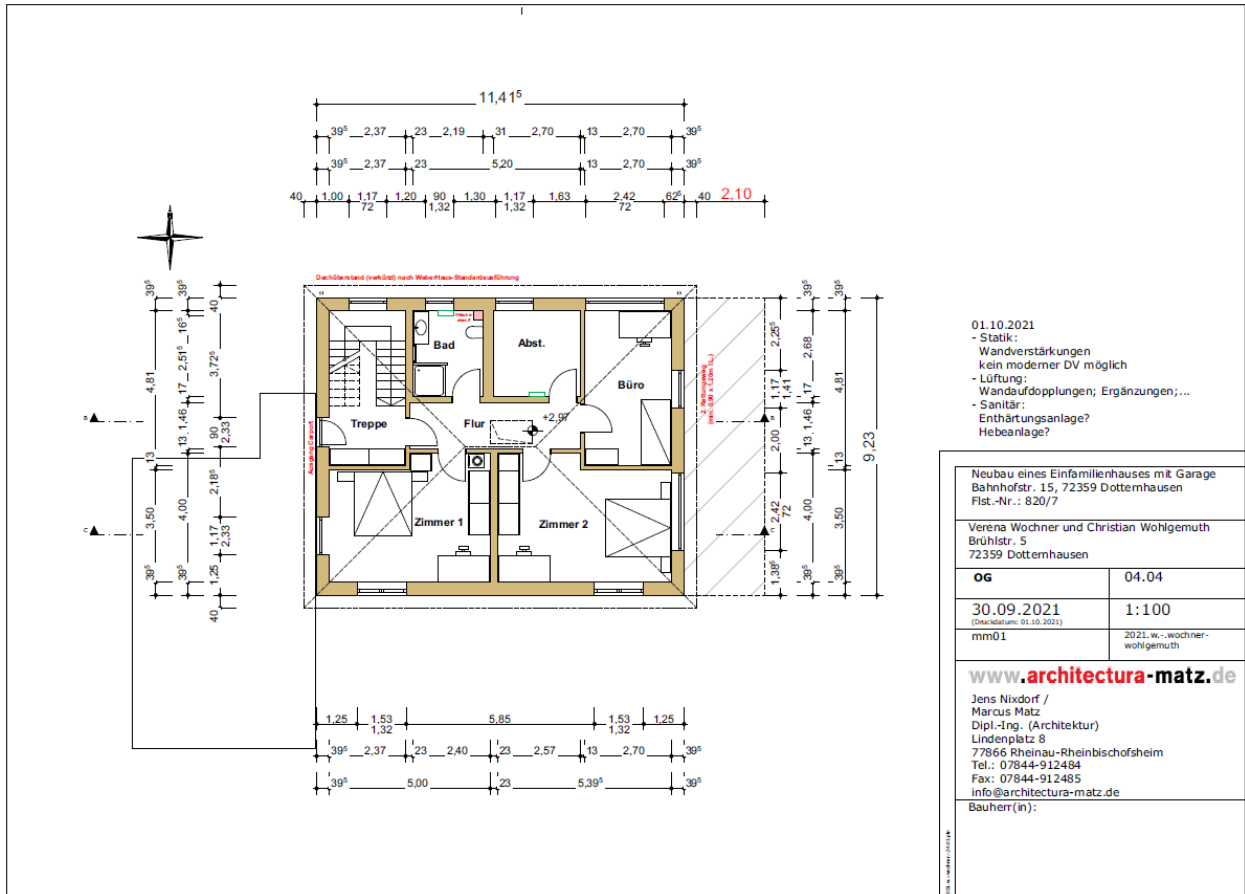
Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage  
Bahnhofstr. 15, 72359 Dotterhausen  
Flst.-Nr.: 820/7

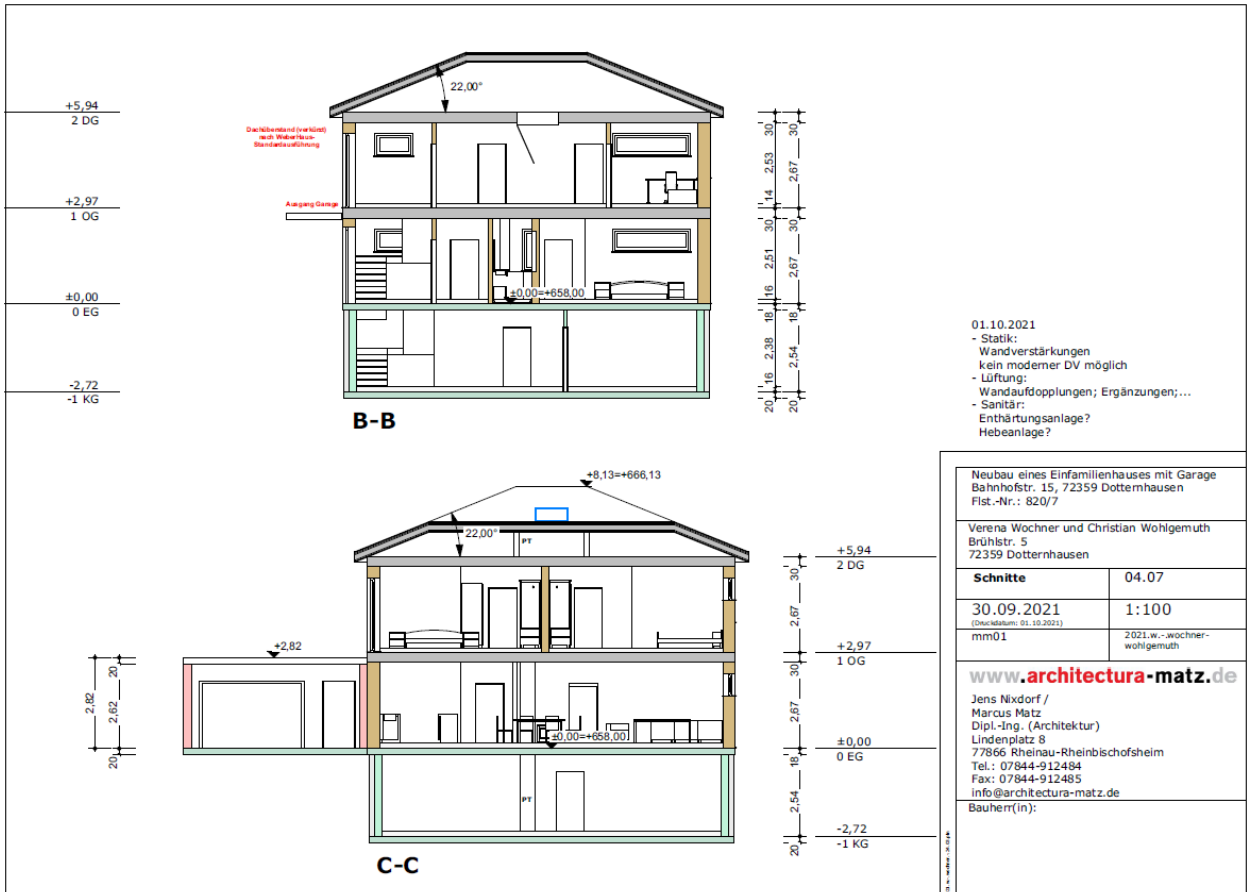
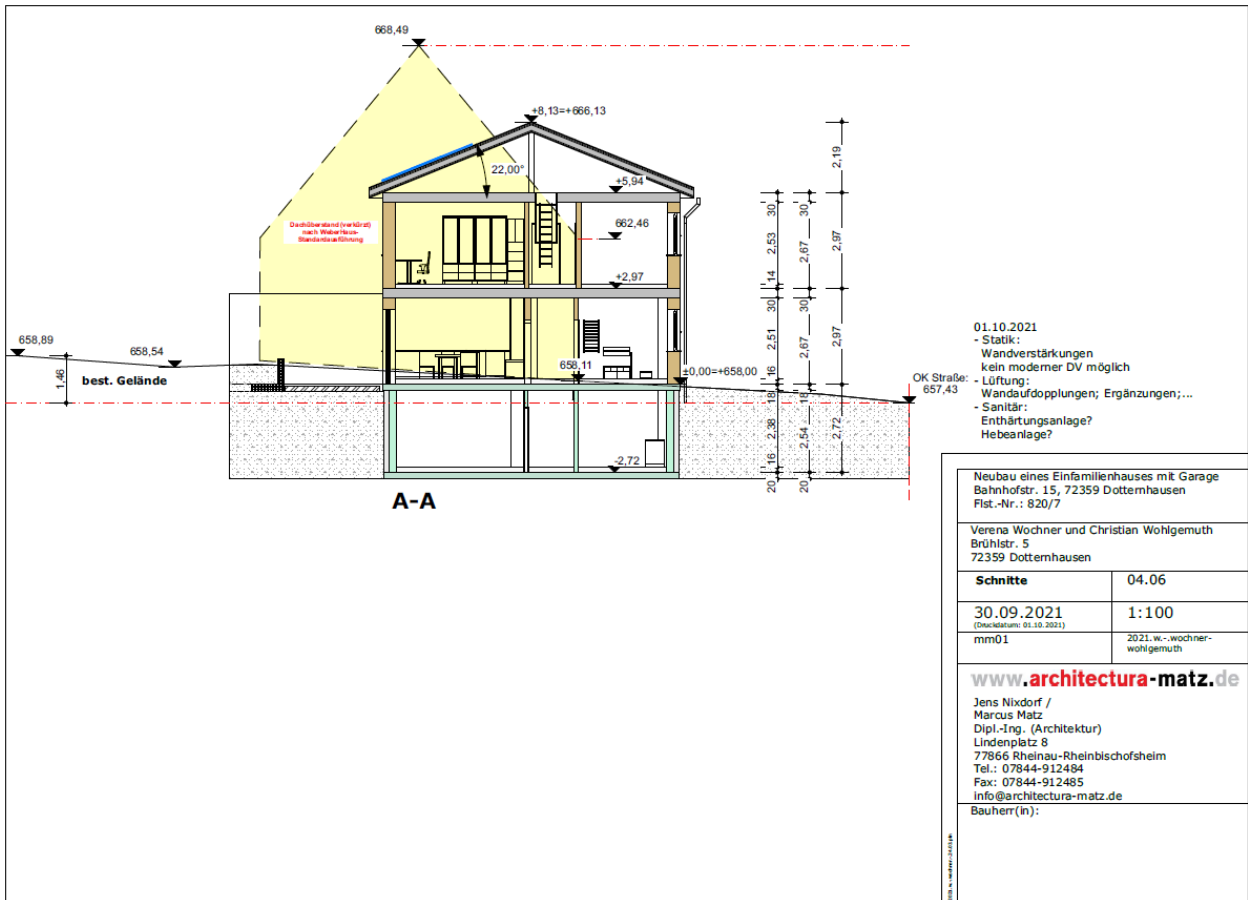
Verena Wochner und Christian Wohlgemuth  
Brühlstr. 5  
72359 Dotterhausen

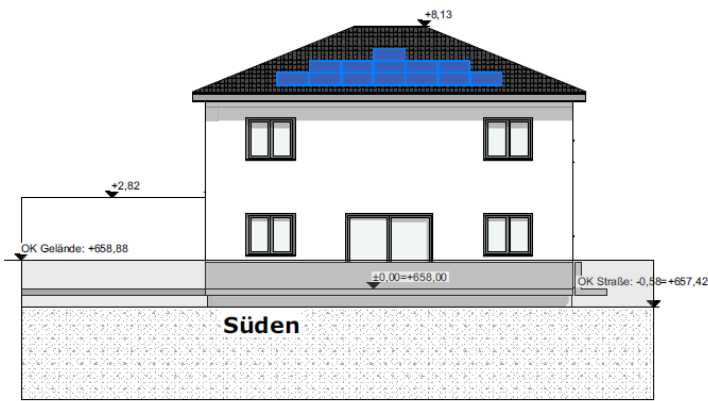
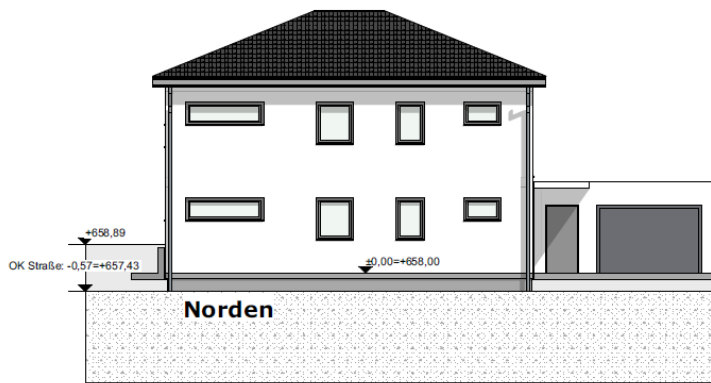
<b>EG</b>	04.03
<b>30.09.2021</b> <small>(Beschleun: 01.10.2021)</small>	<b>1:100</b>
mm01	2021.w.-wochner-wohlgemuth

[www.architectura-matz.de](http://www.architectura-matz.de)

Jens Nixdorf /  
Marcus Matz  
Dipl.-Ing. (Architektur)  
Lindenplatz 8  
77866 Rheinau-Rheinbischofsheim  
Tel.: 07844-912484  
Fax: 07844-912485  
Info@architectura-matz.de  
Bauherr(in):







- 01.10.2021
- Statik: Wandverstärkungen kein moderner DV möglich
  - Lüftung: Wandaufdopplungen; Ergänzungen;...
  - Sanitär: Enthärtungsanlage? Hebeanlage?

Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage  
Bahnhofstr. 15, 72359 Dotternhausen  
Flst.-Nr.: 820/7

Verena Wochner und Christian Wohlgemuth  
Brühstr. 5  
72359 Dotternhausen

**Norden, Süden** 04.08

30.09.2021 1:100  
(Druckdatum: 01.10.2021)

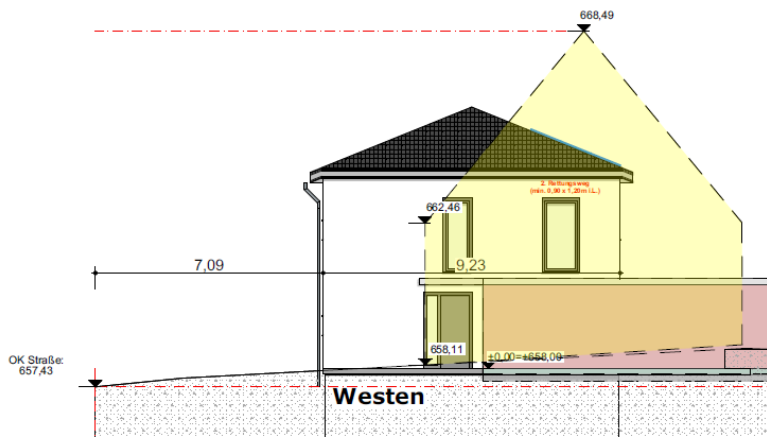
mm01 2021.w.-wochner-wohlgemuth

[www.architectura-matz.de](http://www.architectura-matz.de)

Jens Nixdorf /  
Marcus Matz  
Dipl.-Ing. (Architektur)  
Lindenplatz 8  
77866 Rheinau-Rheinbischofshelm  
Tel.: 07844-912484  
Fax: 07844-912485  
info@architectura-matz.de

Bauherr(in):

Foto: M. Wochner - 04.08.2021



- 01.10.2021
- Statik: 658,89
  - Wandverstärkungen kein moderner DV möglich
  - Lüftung: Wandaufdopplungen; Ergänzungen;...
  - Sanitär: Enthärtungsanlage? Hebeanlage?

Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage  
Bahnhofstr. 15, 72359 Dotternhausen  
Flst.-Nr.: 820/7

Verena Wochner und Christian Wohlgemuth  
Brühstr. 5  
72359 Dotternhausen

**Westen, Osten** 04.09

30.09.2021 1:100  
(Druckdatum: 01.10.2021)

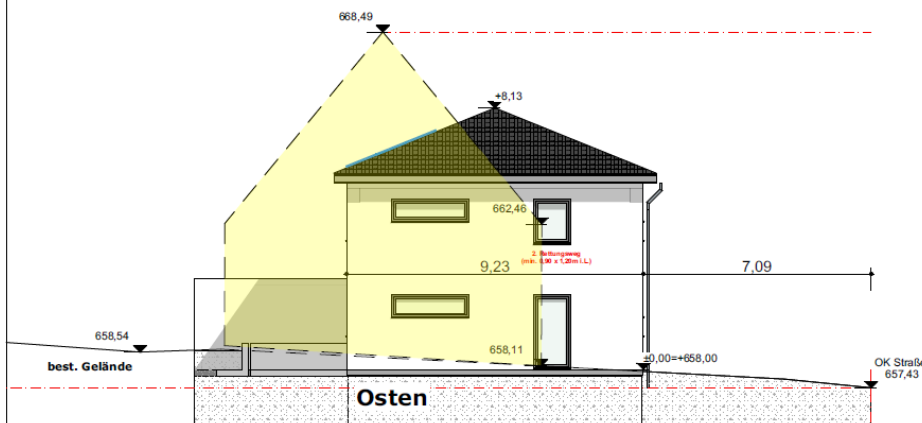
mm01 2021.w.-wochner-wohlgemuth

[www.architectura-matz.de](http://www.architectura-matz.de)

Jens Nixdorf /  
Marcus Matz  
Dipl.-Ing. (Architektur)  
Lindenplatz 8  
77866 Rheinau-Rheinbischofshelm  
Tel.: 07844-912484  
Fax: 07844-912485  
info@architectura-matz.de

Bauherr(in):

Foto: M. Wochner - 04.08.2021





**Beschlussvorschlag:**

1. Das Abbruchvorhaben auf Flurstück Nr. 820/7 wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Gemeinde Dotternhausen stimmt als Angrenzerin dem Bauvorhaben Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage zu.
3. Das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage wird erteilt

Marion Maier