

Öffentliche Gemeinderatssitzung	am 21.01.2020
Beratungsvorlage Aktenzeichen: 632.6	Beschlussvorlage-Nr. GR-2020-002
Bauanträge zur Beschlussfassung Errichtung eines Einfamilienhauses, Lessingstraße 10, Flurst.Nrn. 433/14 und 433/15.	Sachbearbeiter: Herr Schwarz

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat erteilt das Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben.

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 1.8.1 ist geregelt, dass Garagen, Carports und Stellplätze innerhalb der gesamten Grundstücksfläche zulässig sind. Ausgenommen hiervon sind private Grünflächen und der in Ziffer 1.11 geregelte Gewässerrandstreifen.

In Ziffer 1.10.1.2. ist der Aktive Schallschutz für die Grundstücke nördlich der Albignystraße geregelt. Das Grundstück liegt 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.

In Ziffer 1.11 sind die Festsetzungen zum Gewässerrandstreifen geregelt. Innerhalb eines östlich entlang des Grundstücks verlaufenden Streifens von 5,00 m sind damit alle baulichen Anlagen ausgeschlossen.

Die Baurechtsbehörde beim Landratsamt Ortenaukreis hat darum gebeten, dass von der Bauherrschaft eine Stellungnahme eines Fachbüros zum Nachweis des im Bebauungsplan geforderten Schallschutzes eingeholt wird.

Der Bauherr hat hierzu das Büro Dr. Jans in Ettenheim beauftragt.

Für die Beurteilung ist der vom Ingenieurbüro Rink in Reute gefertigte Nachtrag I vom 29.01.2010 zum Schallschutz-Gutachten Nr. 3957/883 vom 10.07.2006 relevant.

Das Büro führt aus, dass für die westlich an die Lessingstraße angrenzende Wohnbebauung ist bereits nach Realisierung dieses Bauvorhabens und der bereits bestehenden Gebäude von einer schalltechnisch günstigeren Situation auszugehen, als sie im damaligen Gutachten prognostiziert wurde.

Der im Bebauungsplan festgesetzte Schallschirm dient u. a. dem Schutz des Außenwohnbereiches im Erdgeschoss (geplante Terrasse). Berechnungen des Büros haben ergeben, dass der Lärmschutz erreicht wird, wenn die Lärmschutzwand mit 4,3 m Länge und 3,0 m Höhe geplant wird. Dieser Bereich wird als Glaswand ausgeführt.

Die zwischen Wohnhaus und Garage bestehende Öffnung muss durch ein geschlossenes Tor beseitigt werden.

Die südöstliche Grenze zum Nachbargrundstück, in Verlängerung der Garage, muss ebenfalls mit einer 2,70 m hohen Mauer geschlossen werden.

In südlicher Verlängerung der Garage des nördlich angrenzenden Grundstücks, muss bis zum geplanten Wohnhaus eine weitere Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,70 m errichtet werden.

Die Verwaltung wird dies in der Sitzung anhand des Grundrissplanes erläutern.

Das eingereichte Bauvorhaben entspricht somit nach Absprache mit dem Kreisbaumeister den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Geplant ist der Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage.

Die Gebäude liegen innerhalb des Baufensters, somit außerhalb der privaten Grünfläche und des Gewässerrandstreifens. Mit diesem Bauvorhaben wird eine Baulücke geschlossen, was von Seiten der Verwaltung begrüßt wird.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben zu erteilen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Anlagen:

1. Lageplan
2. Grundriss und Schnitt
3. Ansichten

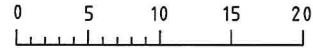
Beratungsergebnis:

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

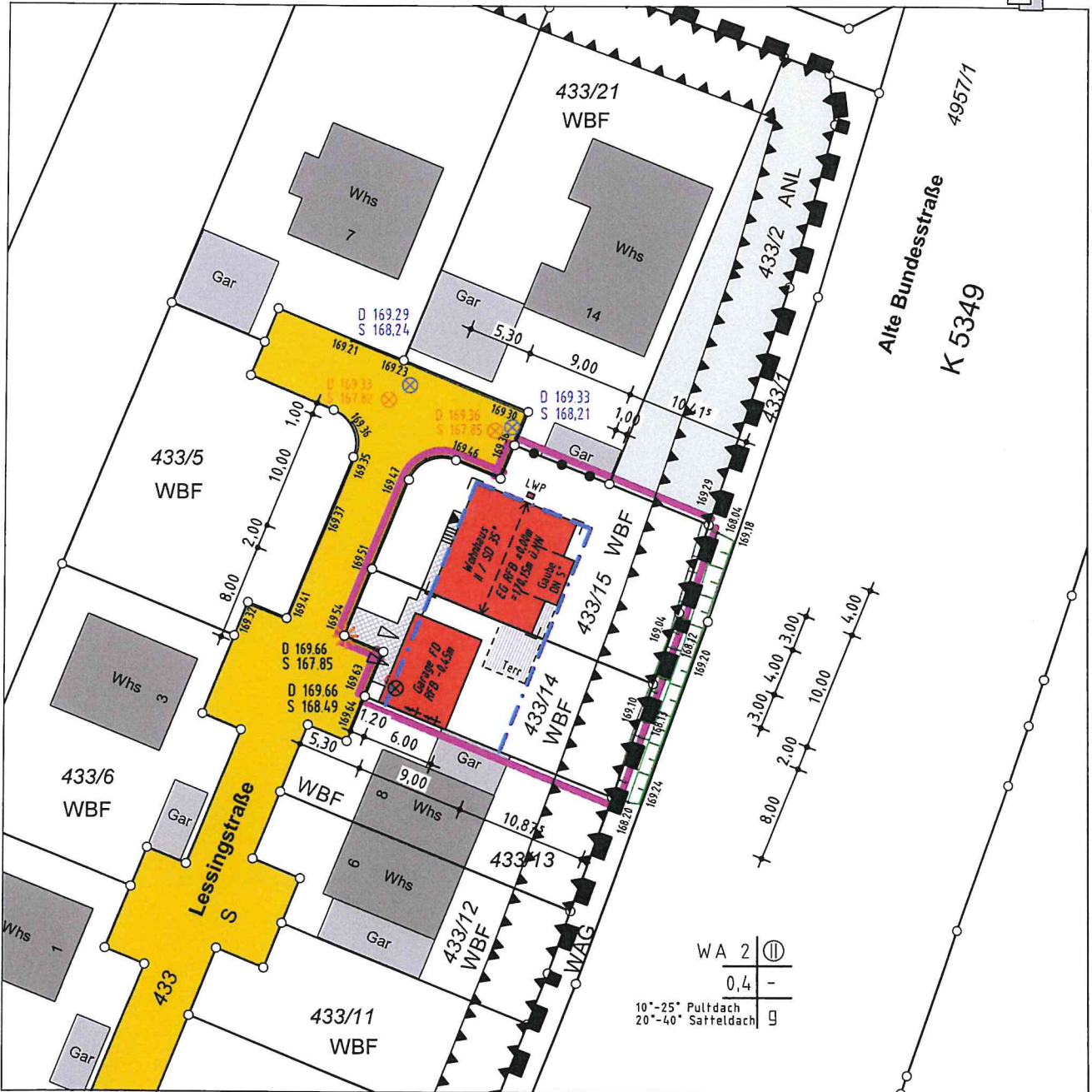
Lageplan

Zeichn. Teil zum Bauantrag
(§4 LBOVVO)

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



Maßstab 1:500



WA 2	⊕
0,4	-
10°-25° Pultdach	9
20°-40° Safteldach	9

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

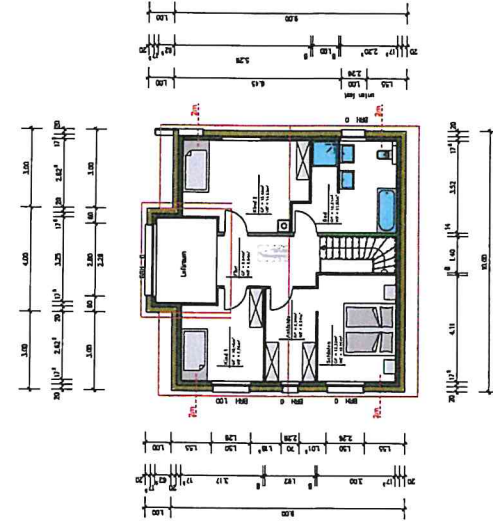
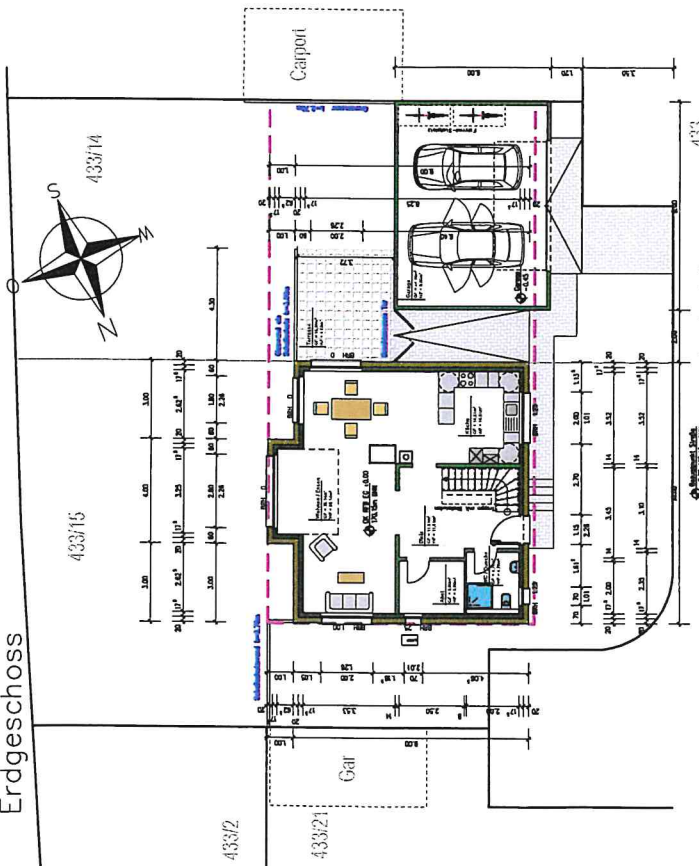
ÖbV Amtssitz
M. Ortmann
77652 Offenburg
Waltersweierweg 1
Tel.: 0781/968693-0
Fax: 0781/968693-18
offenburg@ib-ortmann.de

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

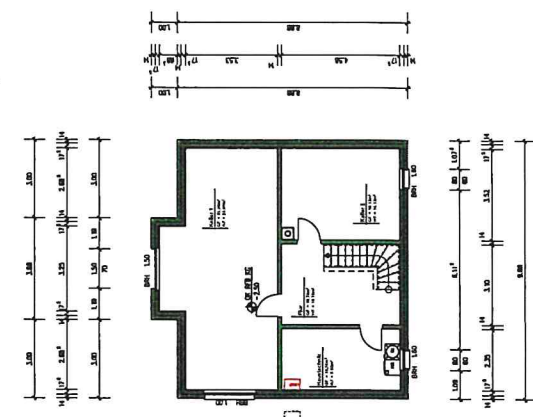
4957/1

Erdgeschoss

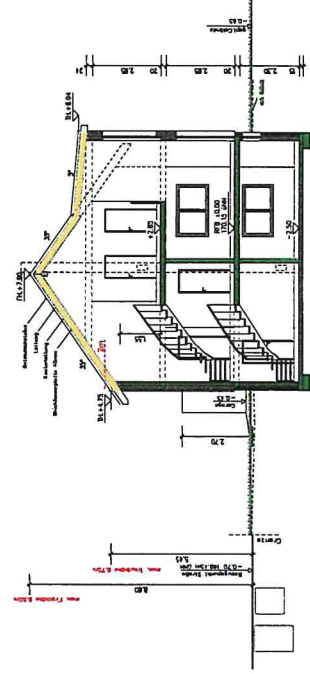
Dachgeschoss



Keller



Schnitt



SCHEMEL
 GmbH & Co. KG Bauwerkstatt
 Unterfröschweg 4 77815 Bühl
 Tel.: 07222/201685-0 Fax: 07222/201686-0

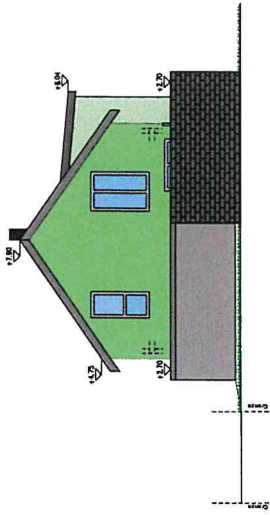
Bauvorhaben:
 Errichtung eines Einfamilienhauses
 Lessingstr.
 77975 Ringsheim
 Flst.-Nr. 433/14 und 433/15

Bauherr:
Sabrina und Claudio Isele
 Franz-Geschey-Str. 16
 77855 Eitenheim

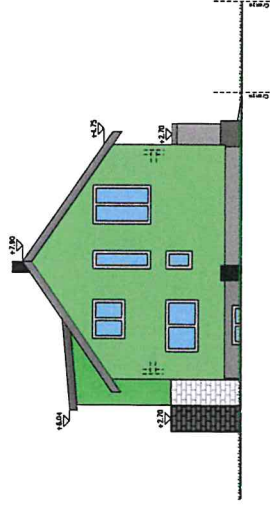
Planverfasser:
 Martin Schemel bgi-Ing.(FH)
 Unterfröschweg 4 77815 Bühl
 Tel.: 07222/201684-0 Fax: 07222/201685-0

Grundriss, Schnitt		Blatt-Nr.	OK
Datum	28.11.2019	Blatt-Nr.	OK
Maßstab	1:100	Blatt-Nr.	OK
Projekt-Nr.		Blatt-Nr.	OK
Plan-Nr.		B 1.1	

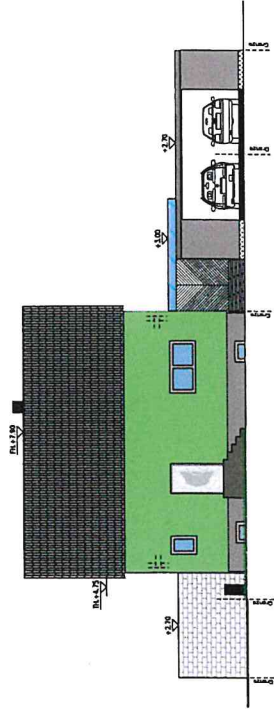
Ansicht Süd



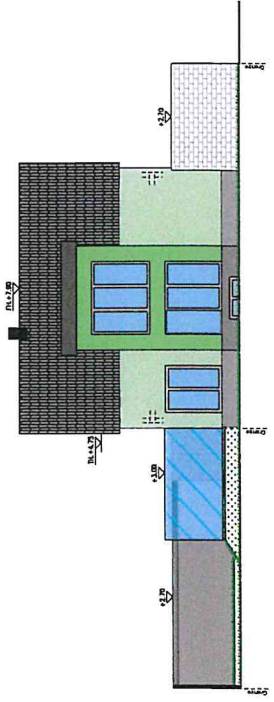
Ansicht Nord



Ansicht West



Ansicht Ost



SCHEMEL
 GEMEINSCHAFTLICHE ARCHITECTURPRAXIS
 Unterkirchweg 4 77815 BÜH
 Tel.: 07223/201008-0 Fax: 03500

Bauvorhaben:

Errichtung eines Einfamilienhauses

Lesingsstr.

77975 Ringsheim

Flst.-Nr. 433/14 und 433/15

Bauherr:

Sabrina und Claudio Isele

Franz-Gschrey-Str. 16

77955 Ellenheim

Planverfasser:

Marin Schemel Dipl.-Ing.(FH)

Unterkirchweg 4 77815 BÜH

Tel.: 07223/201008-0 Fax: 07223/3569

Ansichten

Datum: 28.11.2019

Blatt: 04

Maßstab: 1:100

Projekt-Nr.:

Plan-Nr.

B 2.1

