

Lageplan zeichnerischer Teil nach § 5 LBOVVO

M = 1: 500

Landkreis: Emmendingen

Gemeinde: Kenzingen

Gemarkung: Nordweil

Flurstück: 3927

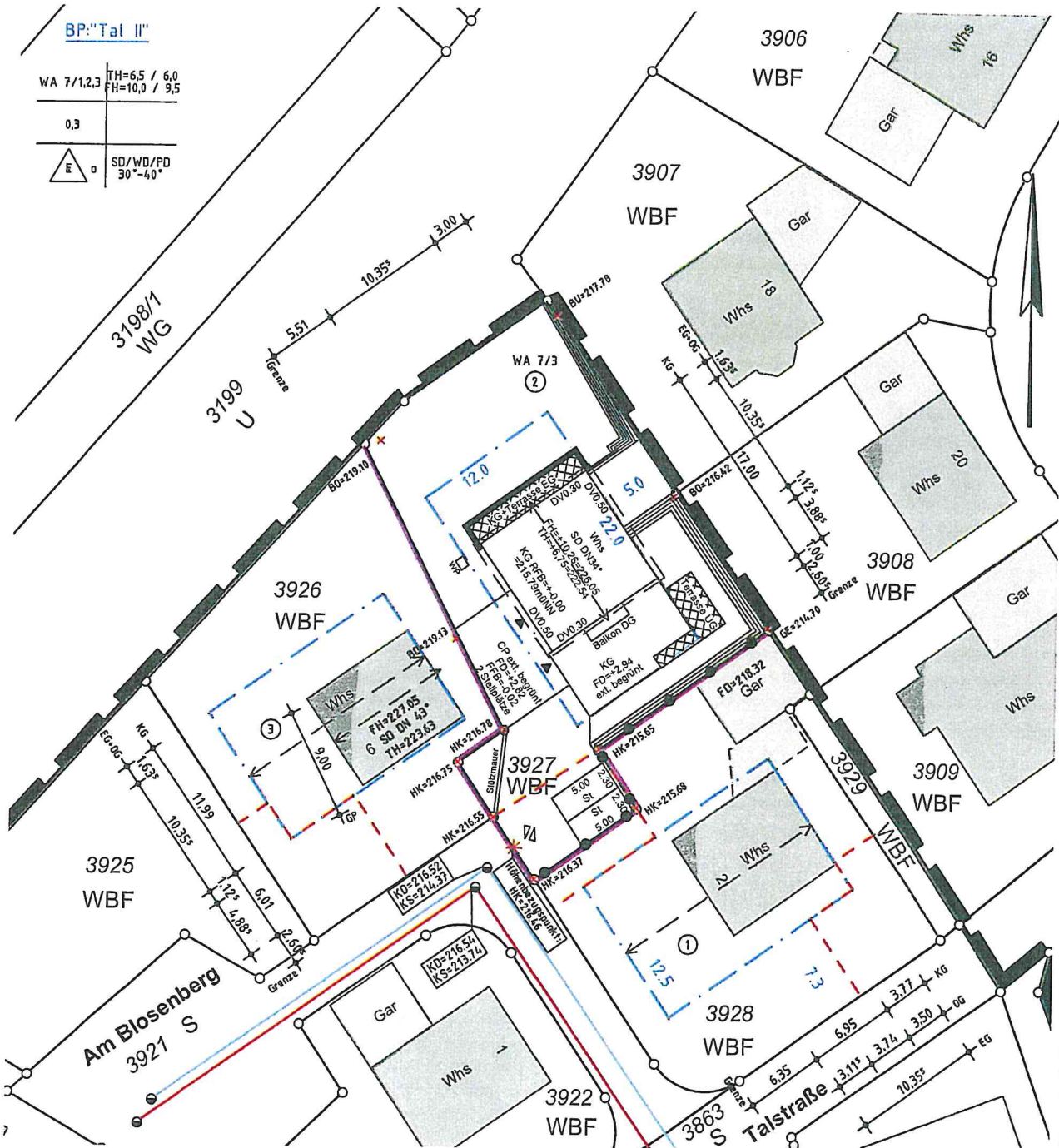
BP: "Tal II"

WA 7/1,2,3 TH=6,5 / 6,0
FH=10,0 / 9,5

0,3



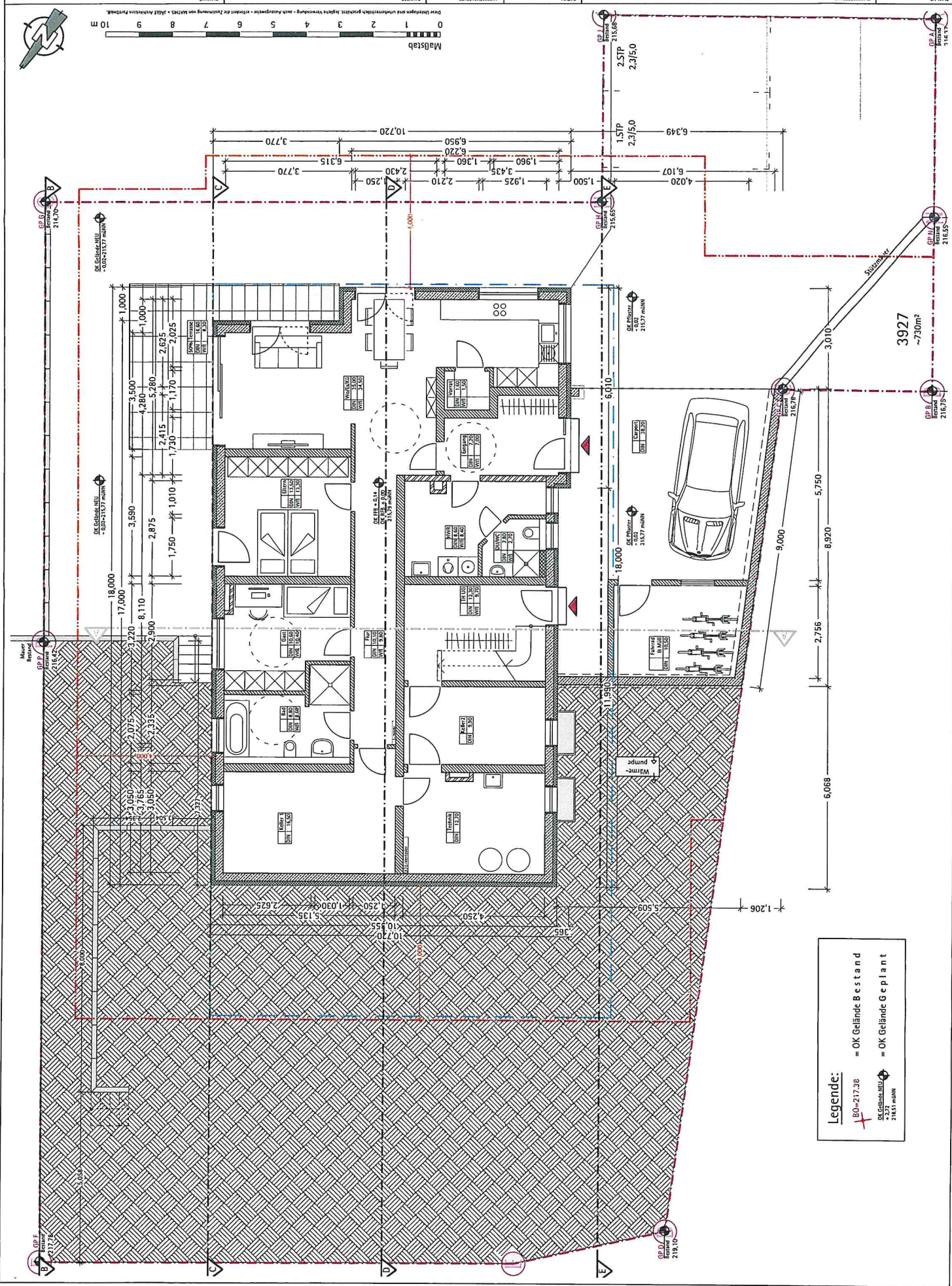
SD/WD/PD
30°-40°



Legende:

HK=Höhe Hinterkante
BO=Höhe Böschungsoberkante
BU=Höhe Böschungsunterkante
GE=Höhe am Gebäudeeck

PROJEKT	BAUANTRAG
PROJEKT	A882 BUB
PROJEKT	Grundriss Untergeschoss
PROJEKT	28.09.2021
PROJEKT	T. Jägle
PROJEKT	3927



Legende:

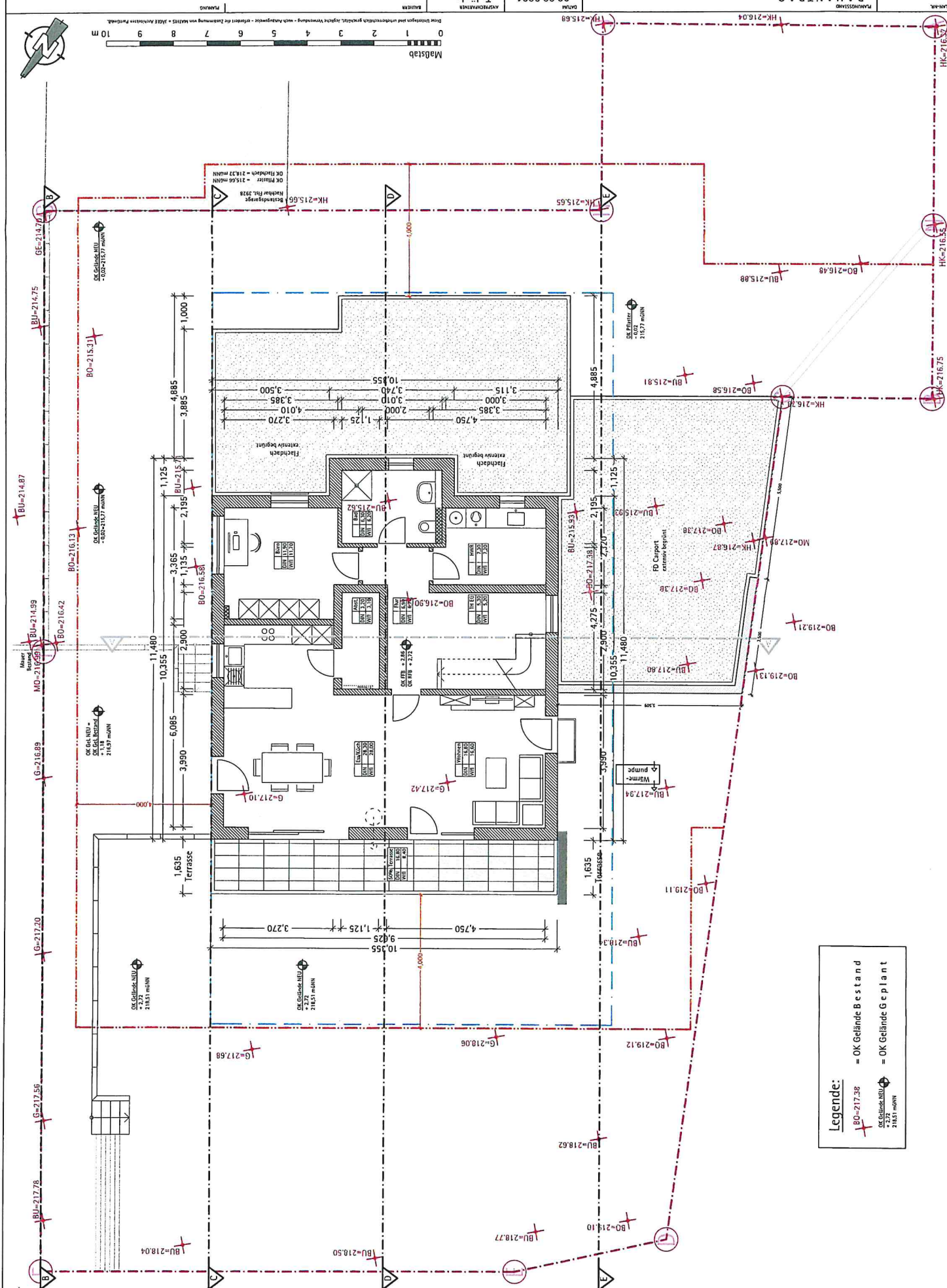
BO-217.28 = OK Gelände Bestand

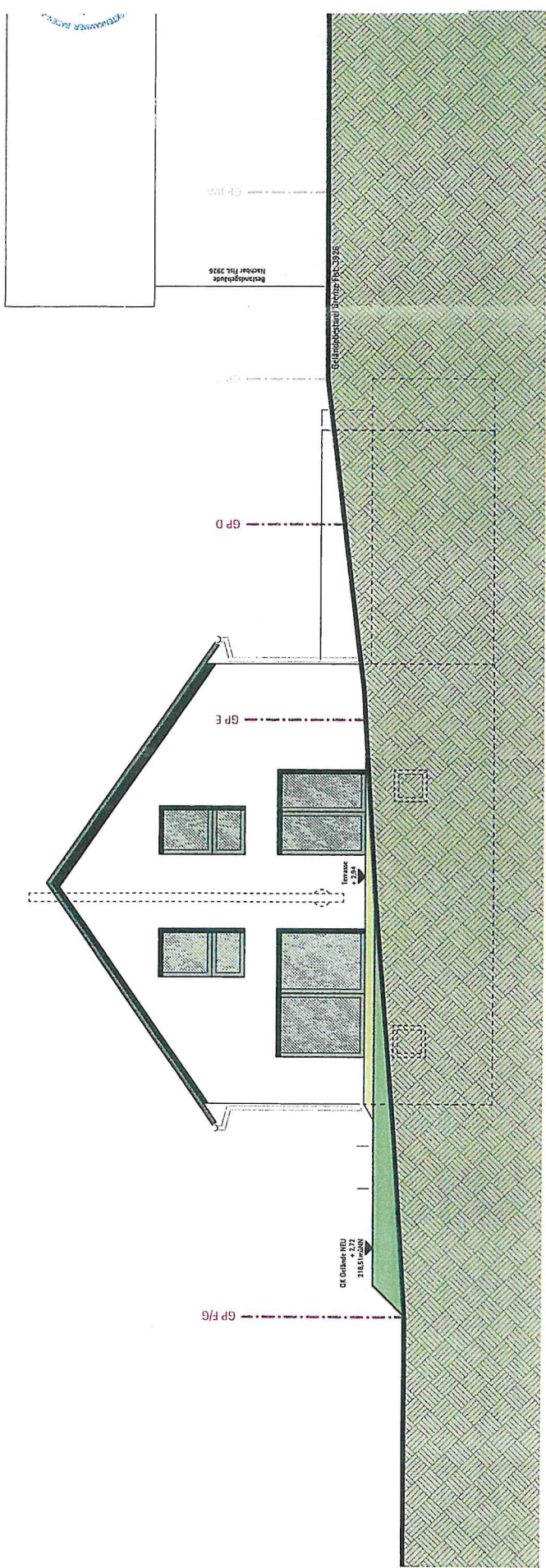
OK Gelände neu = OK Gelände geplant

OK Gelände neu = OK Gelände geplant

OK Gelände neu = OK Gelände geplant

BAUANTRAG	PROJEKT	MASSSTAB	ZEICHNUNG	1. Jährg
Grundriss Erdgeschoss	A882 BUB	INDEX	3927	

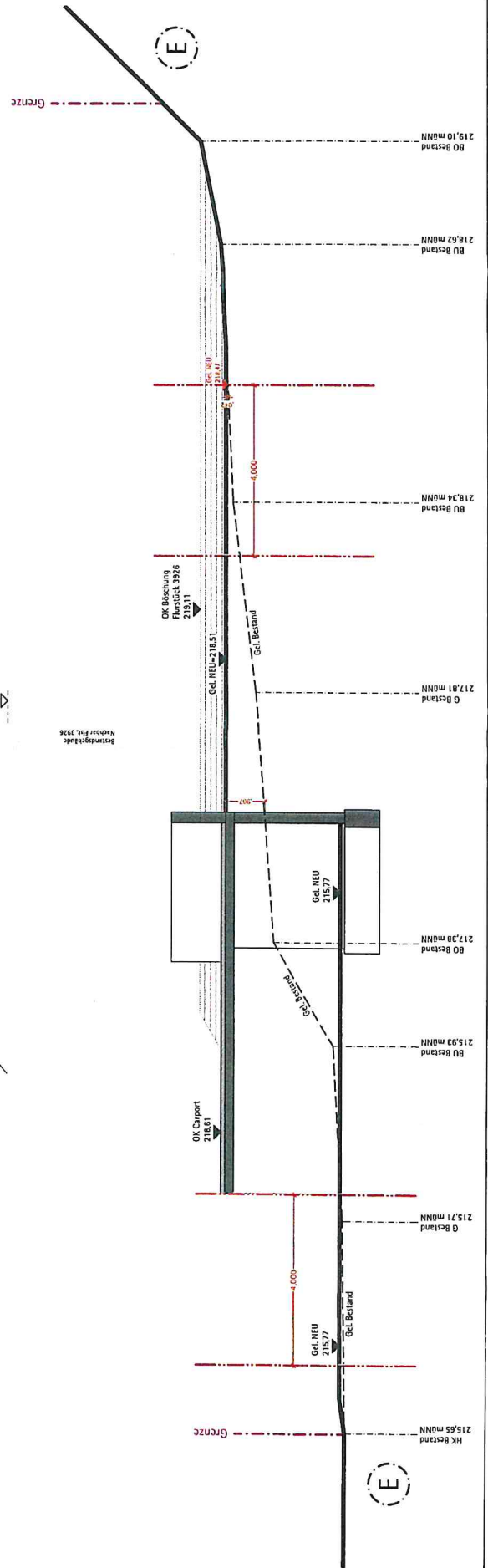




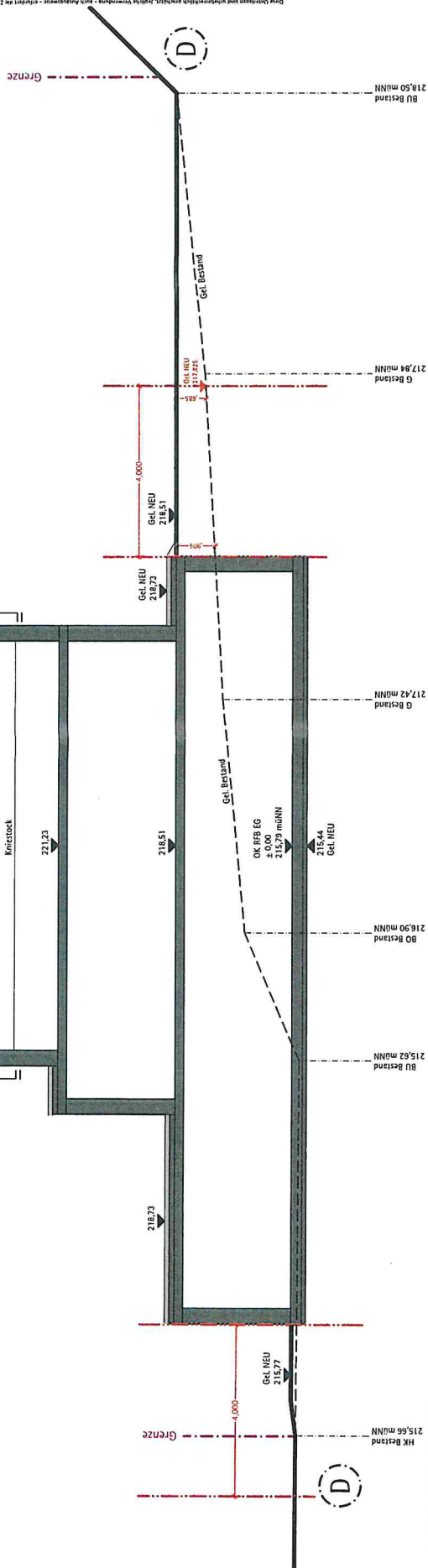
ANSICHT OSTEN

ANSICHT NORDEN





SCHNITT E-E



SCHNITT D-D

Diese Unterlagen sind urheberrechtlich geschützt. Jegliche Verwendung - auch auszugsweise - erfordert die Zustimmung von MAINTIS + JAGLE Architekten PartGmbH.

Von folgenden Festsetzungen oder Bauvorschriften und in folgendem Umfang werden Abweichungen, Ausnahmen, Befreiungen beantragt:

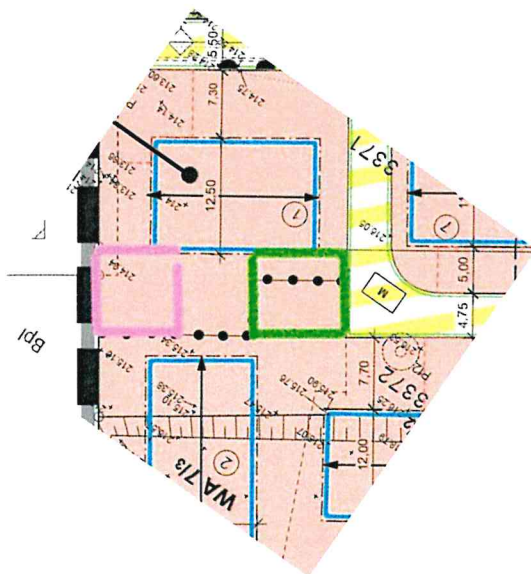
Befreiungen §31 Abs.2 BauGB; Ausnahme §56 LBO

1. *Befreiung für Garage außerhalb der überbaubaren Fläche sowie Ausnahme Dachform (Flachdach)*

Würde eine Garage/Carport innerhalb des im B-Plan festgesetzten Baufensters errichtet, würde dies den Zugang zum restlichen Grundstück blockieren. Dies stellt eine unbillige Härte für den Bauherrn dar. Ferner wurde auf dem direkt angrenzenden Flurstück 3928 bereits eine Befreiung für die Errichtung einer Garage mit Flachdach außerhalb des Baufensters erteilt.



Garage auf Flstk 3928, Blickrichtung Süden



grün = Baufenster für Garage/ Carport gem. B-Plan
lila = Lage der genehmigten Garage auf Flstk 3928

2. *Befreiung für Traufhöhe= 6,08 m, anstatt 6,00 m*
3. *Befreiung für Firsthöhe 9,59 m, anstatt 9,50 m*



Flurstück 3927, Blick Richtung Norden

Der Bebauungsplan setzt die zulässigen Höhen ein Meter tiefer als das westliche Grundstück 3926 fest. Dies hat zur Folge, dass die Hofzufahrt für Flurstück 3927 von der Straße abwärts führen muss und der Eingangsbereich 89 cm tiefer als die Straße liegt. Gleichzeitig ist gemäß Bebauungsplan eine Retentionszisterne vorgeschrieben, die leerlaufen können muss, um den beabsichtigten Zweck zu erfüllen. Die Überschreitung der Trauf- und Firsthöhe ist geringfügig, Nachbarschützende Belange sind auf Grund der Lage der Baugrenze (5 m zur Grundstücksgrenze zu Flurstück 3908) nicht berührt, da der Abstand des Baufensters von 5 m die nach LBO einzuhaltende Abstandsfläche (2,16 m) um mehr als das Doppelte überschreitet.

Befreiung §56 LBO (Örtliche Bauvorschriften)

4. *Befreiung für Farbe Dachdeckung Schrägdach in anthrazit*

Von den neun bereits errichteten Wohnhäusern im Plangebiet verfügen lediglich zwei über eine dem Bebauungsplan entsprechende Dachfarbe, es sind mindestens zwei erteilte Befreiungen bekannt.



Stand Luftbild 2019, Quelle: LGL

5. *Befreiung für Geländeaufschüttung höher 1,00 m im Abstand bis 4,00 m zu den Außenwänden des Gebäudes*

Ausnahme §56 LBO (Örtliche Bauvorschriften)

6. *Ausnahme für Geländeaufschüttung im Abstand von über 4,00 m zu den Außenwänden des Gebäudes*

Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen die tatsächlich vorhandene Neigung des Geländes in bestimmten Bereichen nur unzureichend, insbesondere die Situation gegenüber der hohen Böschung am nördlichen Rand des Plangebiets

Wie in den Planunterlagen dargestellt, ist in der Schnittlage B-B innerhalb des 4 m – Umgriffes um das Gebäude eine Aufschütthöhe von 1,07 (südlich Gebäude) bzw. 1,32 m (nördlich Gebäude) erforderlich, nach Norden hin bis zur großen Böschung verringert sich diese Aufschütthöhe auf 0,73 m. In der Schnittlage C – C verringert sich die Aufschütthöhe unmittelbar am Gebäude auf 1,18 m, in 4 m Abstand zum Gebäude auf 0,87 m, am Böschungsfuß auf 0,47 m. In der Schnittlage D-D beträgt Aufschütthöhe lediglich noch 0,9 m am Gebäude, in 4 m Abstand zum Gebäude 0,69 m, am Böschungsfuß 0 m.

Wie an nachstehenden Beispielen erkennbar ist, wurden bei fast allen Grundstücken mit stärkerer Hanglage im Plangebiet sowie auch im angrenzenden alten Bebauungsplangebiet erhebliche Geländeaufschüttungen vorgenommen, um ebene Gartenflächen herstellen zu können. Dabei wurde auch im Abstand > 4 m vom Gebäude aufgefüllt.



Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Carport
Anlage 1 zum AAB-Antrag



Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Carport
Anlage 1 zum AAB-Antrag



Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Carport
Anlage 1 zum AAB-Antrag

