

## **Beratungsvorlage zu TOP 8**

**Neubau eines Wohnhauses mit zwei WE und zwei Carports, Ulmenweg 18, Flst.Nr. 167/15**

Gremium	<b>Gemeinderat</b>
Sitzung	<b>Öffentlich</b>
Sitzungstag	03.02.2021
AZ	632.2
Bearbeiter	Sabine Grunau

### **I. Allgemeine Bemerkungen**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Obere Breite“ und wurde mit Datum vom 01.04.2020 genehmigt.

Mit dem Bauantrag wurde damals u. a. eine Befreiung von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (Erhöhung) um 0,75 m beantragt. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 27.11.2019 das Einvernehmen zu dieser Befreiung abgelehnt. Einer Befreiung lediglich um 0,48 m, analog benachbarter Bauvorhaben, stand der Gemeinderat positiv gegenüber.

Daraufhin wurde die Baugenehmigung u. a. mit einer Befreiung zur Erhöhung der Erdgeschossfußbodenhöhe um 0,48 m erteilt.

Aufgrund Angrenzerbedenken hat das Landratsamt den Baufortschritt kontrolliert und festgestellt, dass die bereits betonierte Bodenplatte nicht der Baugenehmigung entspricht. Die Fortsetzung der Bauarbeiten wurde mit Datum vom 19.01.2021 untersagt.

Zwischenzeitlich wurden geänderte Planunterlagen vorgelegt.

Danach weicht die geplante Erdgeschossfußbodenhöhe gegenüber der genehmigten um 0,15 m ab. Eine weitere Befreiung ist notwendig.

Laut Planunterlagen ändert sich durch die Erhöhung der Bodenplatte die äußere Gebäudehülle nicht. First- und Traufhöhen bleiben gleich, also entsprechend Baugenehmigung ausgeführt. Der Höhenausgleich soll im Gebäudeinneren stattfinden.

### **II. Beschlussvorschlag**

Der Gemeinderat erteilt/versagt gem. §§ 31 und 36 BauGB sein Einvernehmen zur Befreiung zur Überschreitung der Erdgeschossfußbodenhöhe um weitere 0,15 cm.

Anlage:  
Bauantragsunterlagen

BM zur Kenntnis \_\_\_\_\_



Mitglied der  
Architektenkammer  
Baden - Württemberg

ARCHITEKTUR ■ 79249 Merzhausen  
ERIK LORENZ ■ Am Schönberg 8

An die  
Gemeinde Sölden  
Staufener Str. 4

79294 Sölden

22.01.2021

**BV                                    Neubau eines Wohnhauses mit zwei WE und zwei  
Carports - Ulmenweg 18, Fl.St. 167/15**

Sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates,

im o.g. wurde durch einen Messfehler bei den Rohbauarbeiten die Bodenplatte um 39 cm zu hoch eingebaut.

Um diesen Miststand zu beheben bzw. zu kompensieren sind umfangreich bauliche und planerische Maßnahmen erforderlich.

Ziel ist es, für die Räume im UG noch eine lichte Raumhöhe von mind. 2,30 m zu erreichen, damit sie als Aufenthaltsräume genutzt werden können. Hier ist eine Wohnung mit 58 m<sup>2</sup> vorgesehen, die für die Finanzierung dieses Bauvorhabens mit eingerechnet ist.

Als bauliche Maßnahme müssen die zu 80% fertiggestellten UG-Wände durch Sägearbeiten in der Höhe reduziert werden. Die Anschlussbewehrung ist durch Spitzarbeiten frei zulegen. Dadurch wird eine Höhenreduzierung von 24 cm erreicht.

Als planerische Maßnahme ist folgendes vorgesehen:

1. Der Fußbodenaufbau im UG wird um 7 cm reduziert.
2. Der Fußbodenaufbau im EG wird um 2 cm reduziert
3. Die Decke über EG wird um 2 cm reduziert
4. Der Fußbodenaufbau im DG wird um 4 cm reduziert
5. Der Kniestock wird um 9 cm reduziert

Durch die o.g. Maßnahmen wird erreicht, daß die Gebäudehöhen (Trauf- und Firsthöhe) den genehmigten Höhen entsprechen.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe erhöht sich um 15 cm.

Ein entsprechender Befreiungsantrag liegt den Unterlagen bei.

Bei weiteren Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

E. Lorenz

ARCHITEKTUR  
ERIK LORENZ



ENTWURF  
PLANUNG  
BAULEITUNG



79299 Wittnau  
Kapuzinerbuck 1  
Tele -fon / - fax  
0761 / 6819695-1/-3



Volksbank Freiburg  
IBAN:  
DE 89 680 900 00  
00 55 63 82 09  
BIC: GENODE61FR1

info@architektur-lorenz.de  
www.architektur-lorenz.de

Über die Gemeinde  
Gemeinde Sölden Staufener Str. 4 79294 Sölden

an die untere Baurechtsbehörde  
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald Stadtstr. 3 79104 Freiburg

Eingangsvermerk der Gemeinde

Eingangsvermerk der Baurechtsbehörde

Aktenzeichen

## Antrag auf Abweichung / Ausnahme / Befreiung

Der Antrag ist mit den dafür erforderlichen  
Bauvorlagen bei der Gemeinde einzureichen.

### 1. Bauherr/in

Name, Vorname bzw. Firma, Anschrift, Telefon<sup>1</sup>, Handy<sup>1</sup>, Fax<sup>1</sup>, E-Mail<sup>1</sup>

### 2. Baugrundstück

Gemeinde, Gemarkung, Flur, Flurstück-Nr., Straße, Haus-Nr.

79294 Sölden  
Obere Breite  
Fl.St. 167/15  
Ulmenweg 18

### 3. Bauvorhaben

kurze Bezeichnung

Neubau eines Wohnhauses mit zwei WE und zwei Carports  
Änderung: 15.01.2021 "Bauteilhöhen"

### 4. Das Bauvorhaben

- ist nach § 50 LBO verfahrensfrei (Antrag nach § 56 Abs. 6 LBO)
- wird im Kenntnisgabeverfahren durchgeführt (Antrag nach § 51 Abs. 5 LBO)
- wird im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren durchgeführt (Antrag nach § 52 Abs. 4 LBO)

### 5. Von folgenden Festsetzungen oder Bauvorschriften und in folgendem Umfang werden Abweichungen, Ausnahmen, Befreiungen nach § 31 BauGB / § 56 LBO beantragt:

Im Bebauungsplan "Obere Breite" ist in Ziff. 1.2.1.1 die Erdgeschossfußbodenhöhe für jedes Baufenster vorgegeben.  
Für das betreffende Flurstück ist sie mit 393,80 m angegeben.  
Im Bebauungsplan ist eine Abweichung von 50 cm nach oben (394,30 m) oder unten vorgesehen.  
Im Bauantrag vom 29.11.2019 (genehmigt am 01.04.2020 unter AZ: B1901651) wurde Abweichung von der max. zulässigen  
Gebäudehöhe um 0,48 m (394,78 m) nach oben beantragt.

Durch einen Messfehler bei den Rohbauarbeiten wurde die Bodenplatte um 39 cm zu hoch eingebaut.

Es wird Abweichung von der genehmigten Erdgeschossfußbodenhöhe um 0,15 m nach oben beantragt.

### 6. Begründung:

Die UG-Wände sind zu 80% betoniert und müssen entsprechend durch Sägearbeiten in der Höhe reduziert werden.  
Um die Fehlhöhe auszugleichen sind folgende Maßnahmen geplant:

1. Die Rohbauhöhe im UG wird um 24 cm reduziert.
2. Der Fußbodenaufbau im UG wird um 7 cm reduziert.
3. Im Zuge der Werkplanung hat sich die Deckenstärke über dem UG um 2 cm erhöht.
4. Der Fußbodenaufbau im EG wird um 2 cm reduziert.

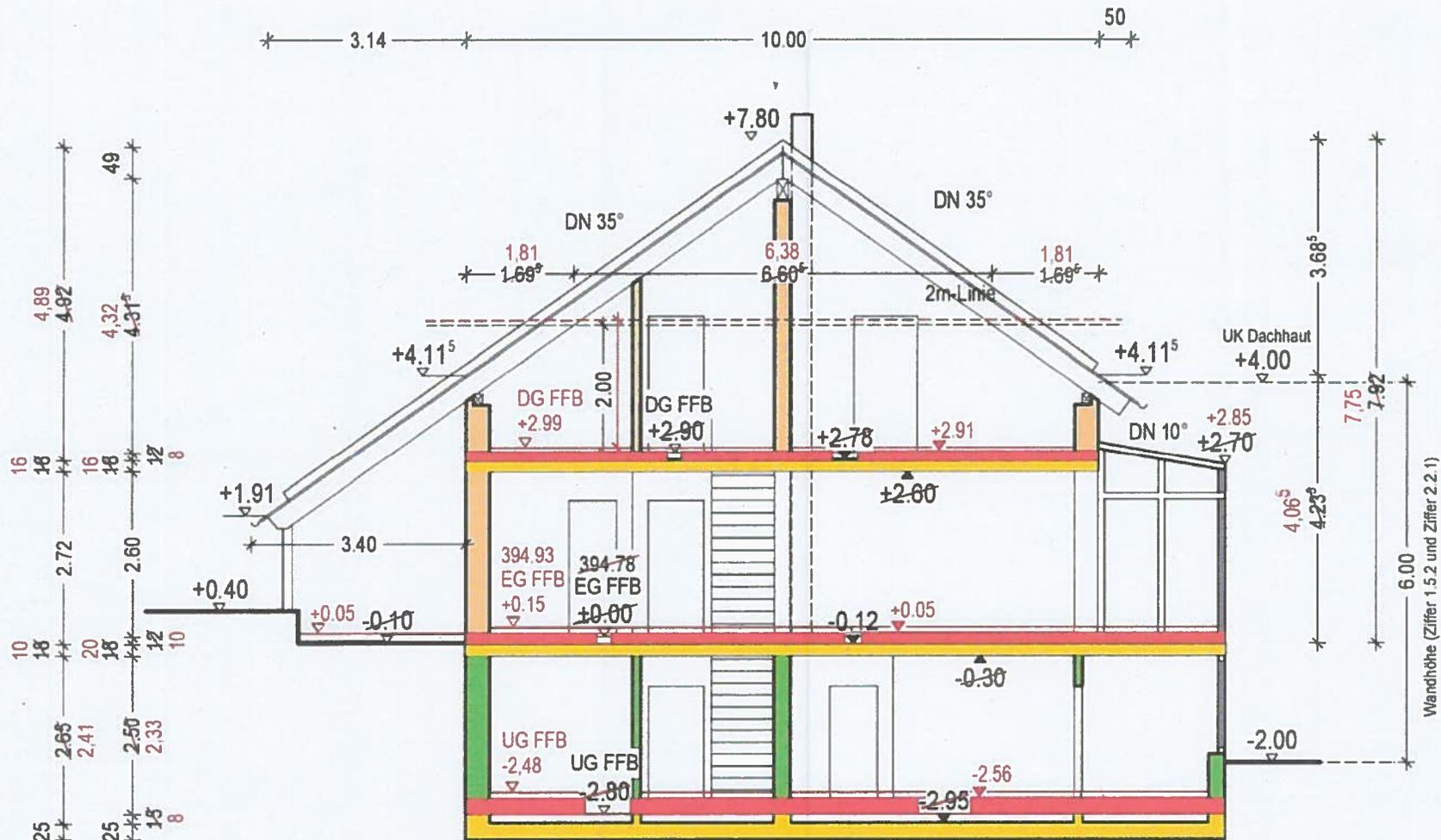
Dadurch ergibt sich eine EG-Fußbodenhöhe von 394,93 m. Dies ist 15 cm höher als die genehmigte.  
Diese 15 cm werden durch reduzierte Deckenstärke über EG (- 2cm) reduzierter Fußbodenaufbau im DG (- 4cm) und reduzierte  
Kniestockhöhe (- 9cm) kompensiert, so dass sich die Dachhöhen bzw. die Gebäudeausmaße nicht erhöhen.  
Somit sind die Ziele der Bebauungsplanung nicht betroffen.

Datum:  
15.01.2021

Unterschrift Bauherr/in / Bevollmächtigte/r:

Anlagen:

<sup>1</sup>Angabe freiwillig



**Änderung: 15.01.2021**  
**"Bauteilhöhen"**

PLANUNG  
**ARCHITEKTUR ERIK LORENZ** ENTWURF   
 Am Schönberg 8, 79249 Merzhausen PLANUNG   
 Tele- fon/- fax: 0761/ 6819695 -1/ -3 BAULEITUNG   
 info@architektur-lorenz.de

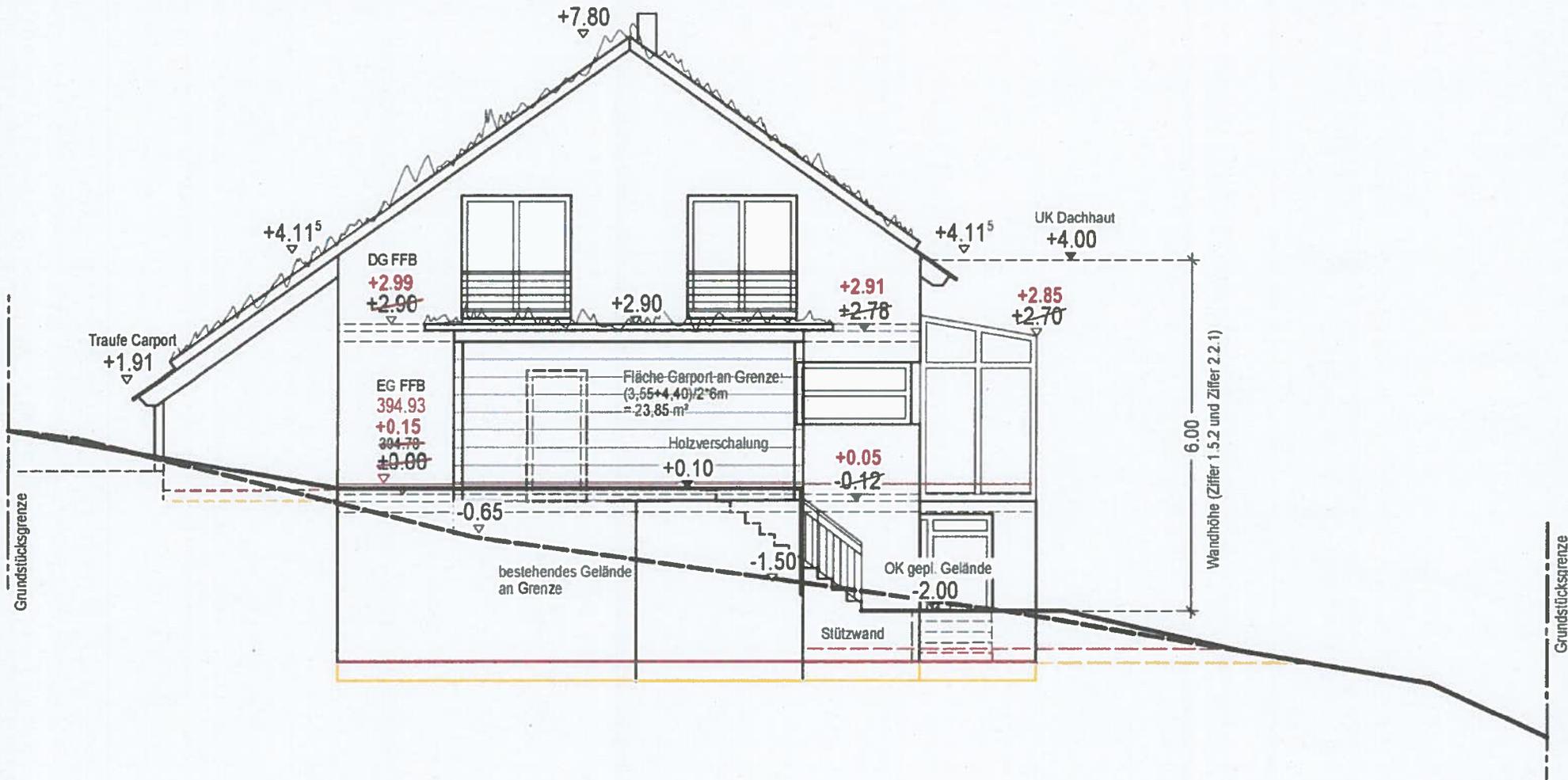
UNTERSCHRIFT  
 Unterschrift Bauherr  
 Unterschrift Entwurfsverfasser

ORGANISATION  
 Schnitt A-A M : 1 : 100 DATUM: 20.09.19  
 ERSTELLT : wö GRÖSSE : A4

**BAUANTRAG**

BAUVORHABEN  
 Neubau eines Wohnhauses mit 2 WE und zwei Carports  
 79294 Sölden Ulmenweg 18 Flurstück 167/15

BAUHERR



DG FFB  
+2.99  
+2.96

EG FFB  
394.93  
+0.15  
~~394.78~~  
~~±0.00~~

Fläche Garport an Grenze:  
(3,55+4,40)/2\*6m  
= 23,85 m²

Holzverschalung  
+0.10

+0.05  
-0.12

-0.65

bestehendes Gelände  
an Grenze

-1.50

OK gepl. Gelände

-2.00

Stützwand

6.00  
Wandhöhe (Ziffer 1.5.2 und Ziffer 2.2.1)

**Änderung: 15.01.2021**  
**"Bauteilhöhen"**

PLANUNG

**ARCHITEKTUR ERIK LORENZ** ENTWURF   
 Am Schönberg 8, 79249 Merzhausen PLANUNG   
 Tele-fo/n/-fax: 0761/ 6819695 -1/ -3 BAULEITUNG   
 info@architektur-lorenz.de

UNTERSCHRIFT

Unterschrift Bauherr \_\_\_\_\_  
 Unterschrift Entwurfsverfasser \_\_\_\_\_

ORGANISATION

Ansicht Nordost M : 1 : 100 DATUM: 20.09.19  
 ERSTELT : wö GRÖSSE : A4

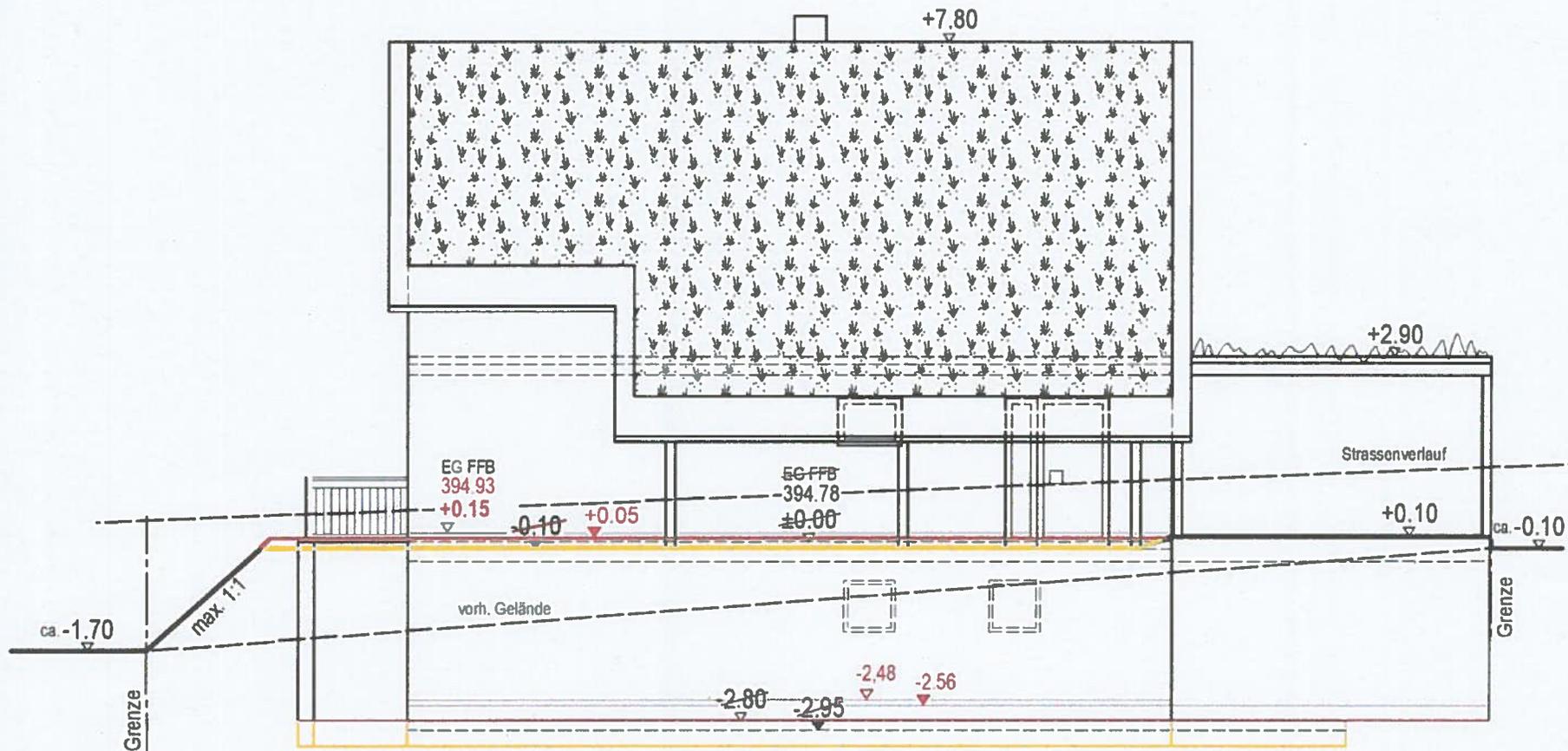
**BAUANTRAG**

BAUVORHABEN

Neubau eines Wohnhauses mit 2 WE und zwei Carports  
 79294 Sölden Ulmenweg 18 Flurstück 167/15

BAUHERR

\_\_\_\_\_



**Änderung: 15.01.2021**  
**"Bauteilhöhen"**

PLANUNG

**ARCHITEKTUR ERIK LORENZ**

Am Schönberg 8, 79249 Merzhausen

Tele- fon/- fax: 0761/ 6819695 -1/ -3

info@architektur-lorenz.de

ENTWURF

PLANUNG

BAULEITUNG

UNTERSCHRIFT

Unterschrift Bauherr

Unterschrift Entwurfsverfasser

ORGANISATION

Ansicht Südost

M : 1 : 100 DATUM: 20.09.19

ERSTELLT : wö GRÖSSE : A4

## BAUANTRAG

BAUVORHABEN

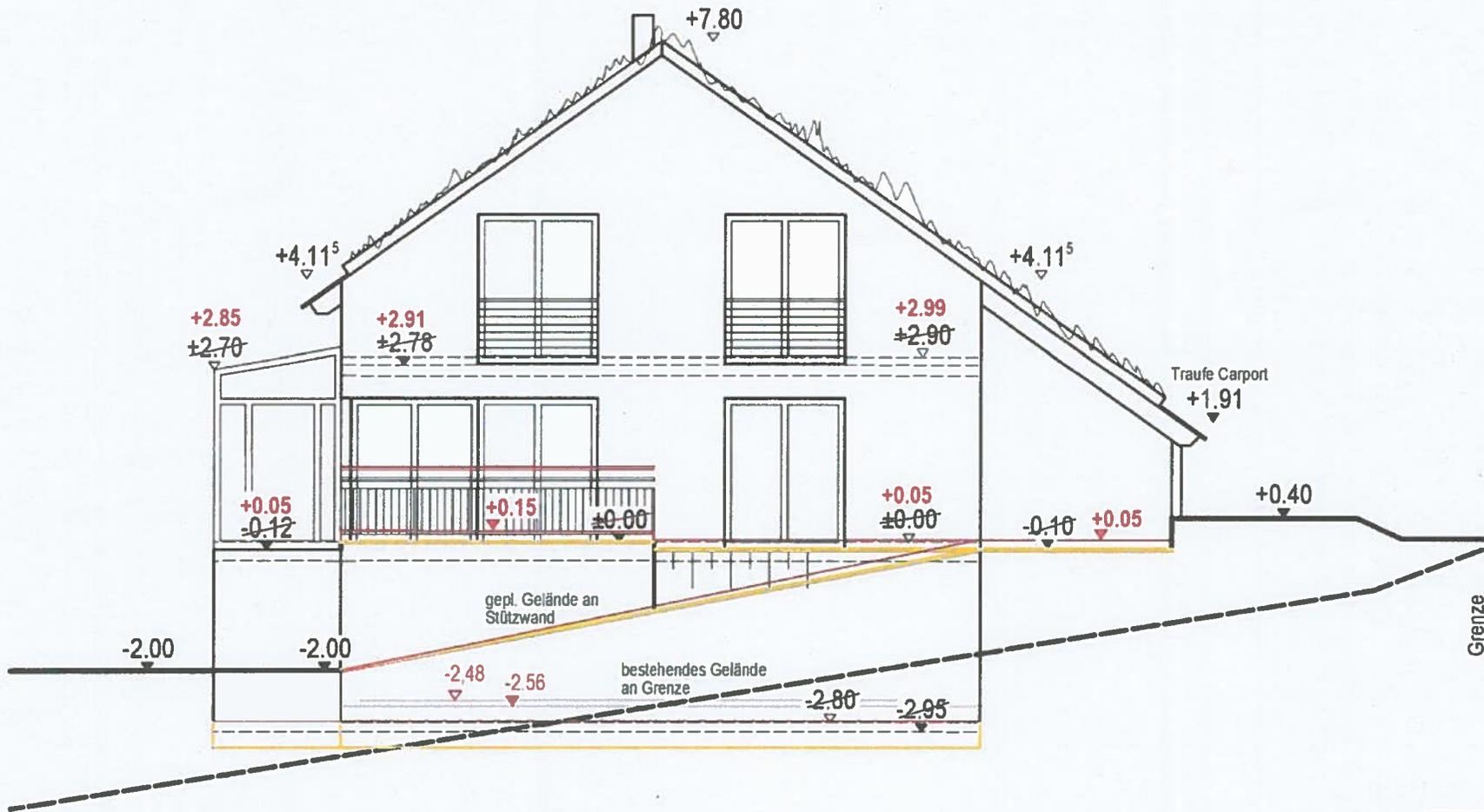
Neubau eines Wohnhauses mit 2 WE und zwei Carports

79294 Sölden

Ulmenweg 18

Flurstück 167/15

BAUHERR



**Änderung: 15.01.2021  
"Bauteilhöhen"**

PLANUNG

<b>ARCHITEKTUR ERIK LORENZ</b>	ENTWURF	
Am Schönberg 8, 79249 Merzhausen	PLANUNG	
Tele- fon/- fax: 0781/ 6819895 -1/ -3	BAULEITUNG	
info@architektur-lorenz.de		

**BAUANTRAG**

BAUVORHABEN

Neubau eines Wohnhauses mit 2 WE und zwei Carports  
79294 Sölden Ulmenweg 18 Flurstück 167/15

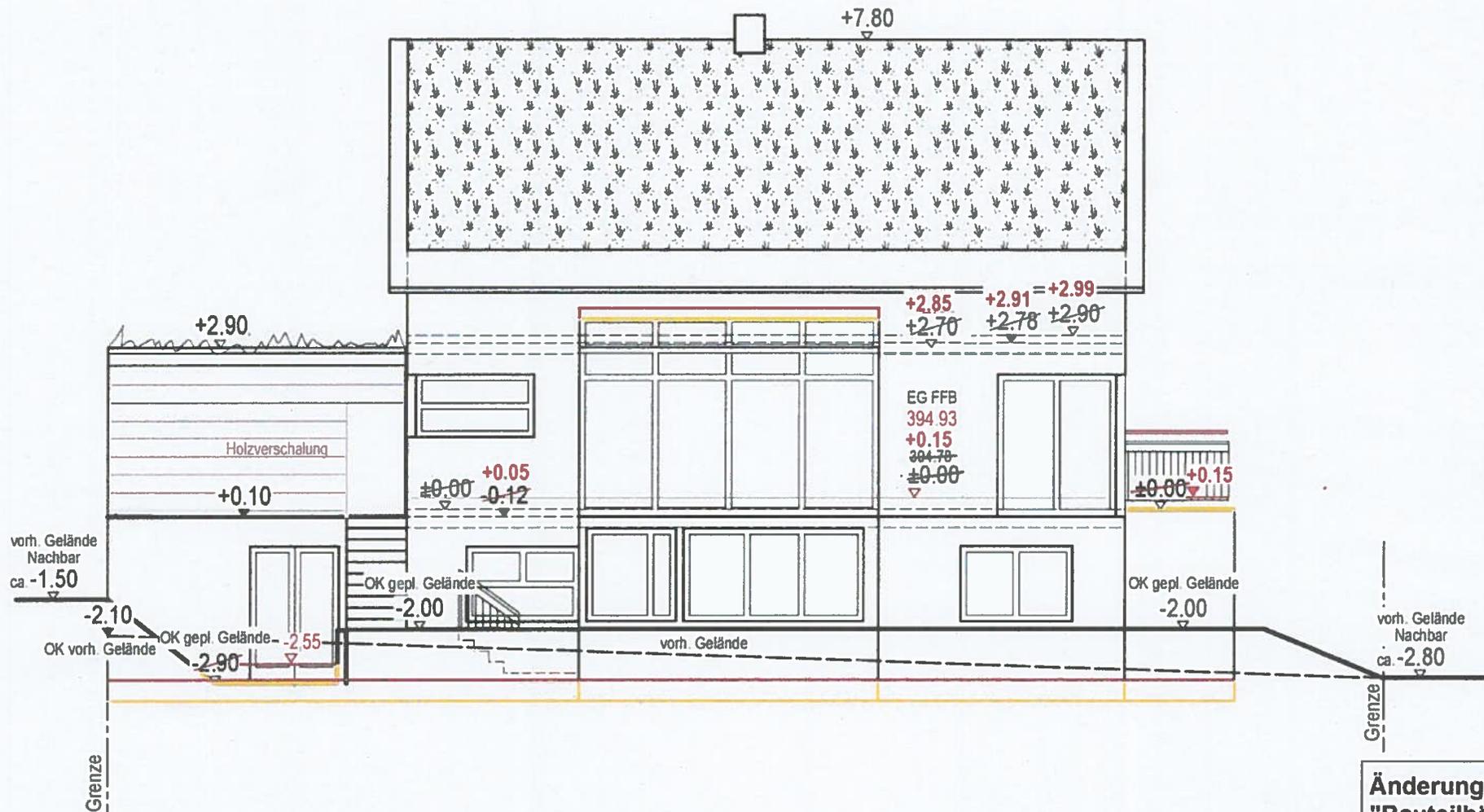
BAUHERR

UNTERSCHRIFT

_____ Unterschrift Bauherr	_____ Unterschrift Entwurfsverfasser
-------------------------------	---

ORGANISATION

Ansicht Südwest	M :	1 : 100	DATUM: 20.09.19
	ERSTELLT :	wö	GRÖSSE : A4



**Änderung: 15.01.2021**  
**"Bauteilhöhen"**

PLANUNG

**ARCHITEKTUR ERIK LORENZ** ENTWURF   
 Am Schönberg 8, 79249 Merzhausen PLANUNG   
 Tele-fon/-fax: 0781/ 6819895 -1/ -3 BAULEITUNG   
 info@architektur-lorenz.de

UNTERSCHRIFT

Unterschrift Bauherr \_\_\_\_\_  
 Unterschrift Entwurfsverfasser \_\_\_\_\_

ORGANISATION

Ansicht Nordwest M : 1 : 100 DATUM: 20.09.19  
 ERSTELLT : wö GRÖSSE : A4

**BAUANTRAG**

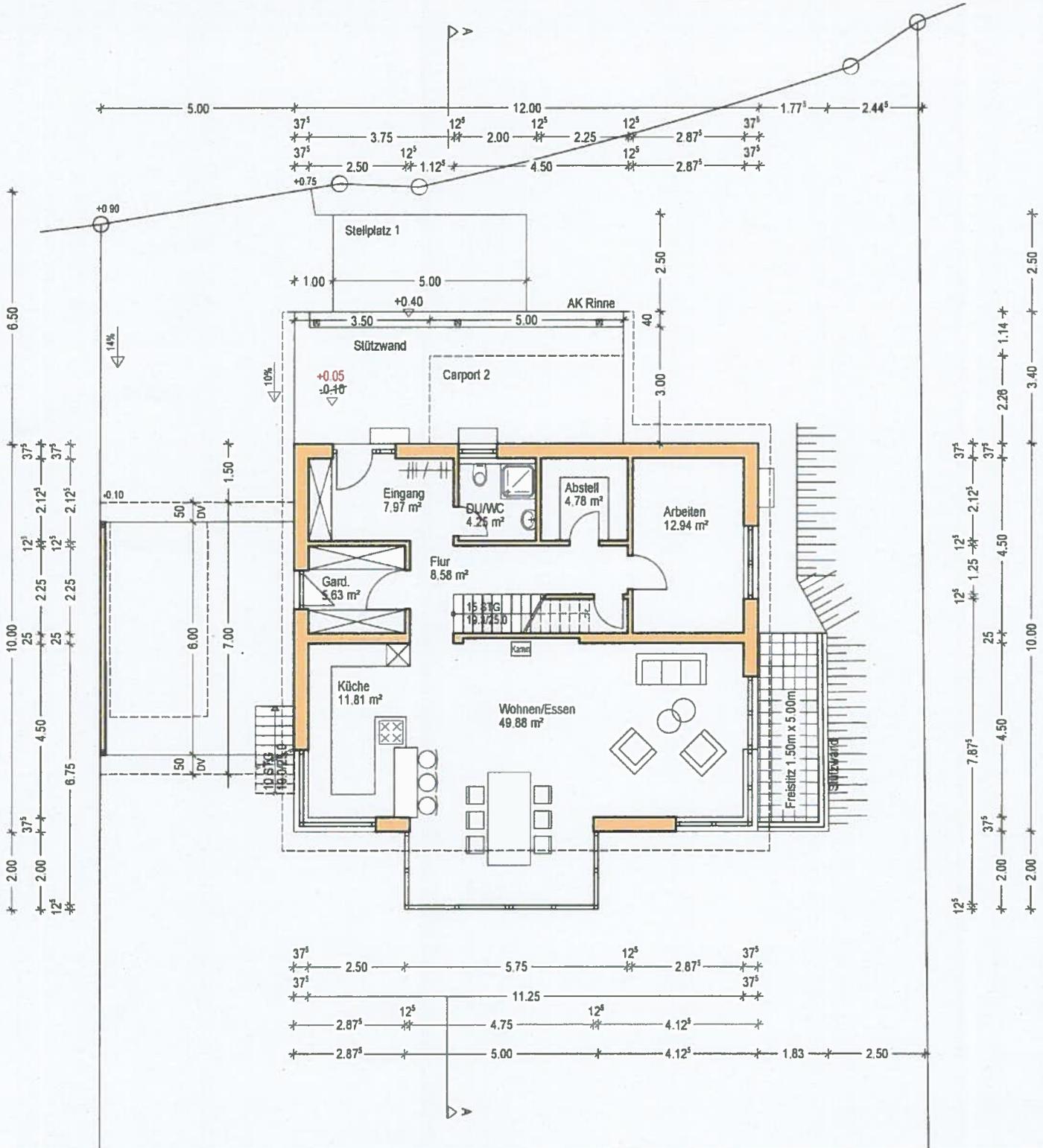
BAUVORHABEN

Neubau eines Wohnhauses mit 2 WE und zwei Carports  
 79294 Sölden Ulmenweg 18 Flurstück 167/15

BAUHERR

\_\_\_\_\_





**BAUANTRAG** Änderung: 15.01.2021  
"Bauteilhöhen"

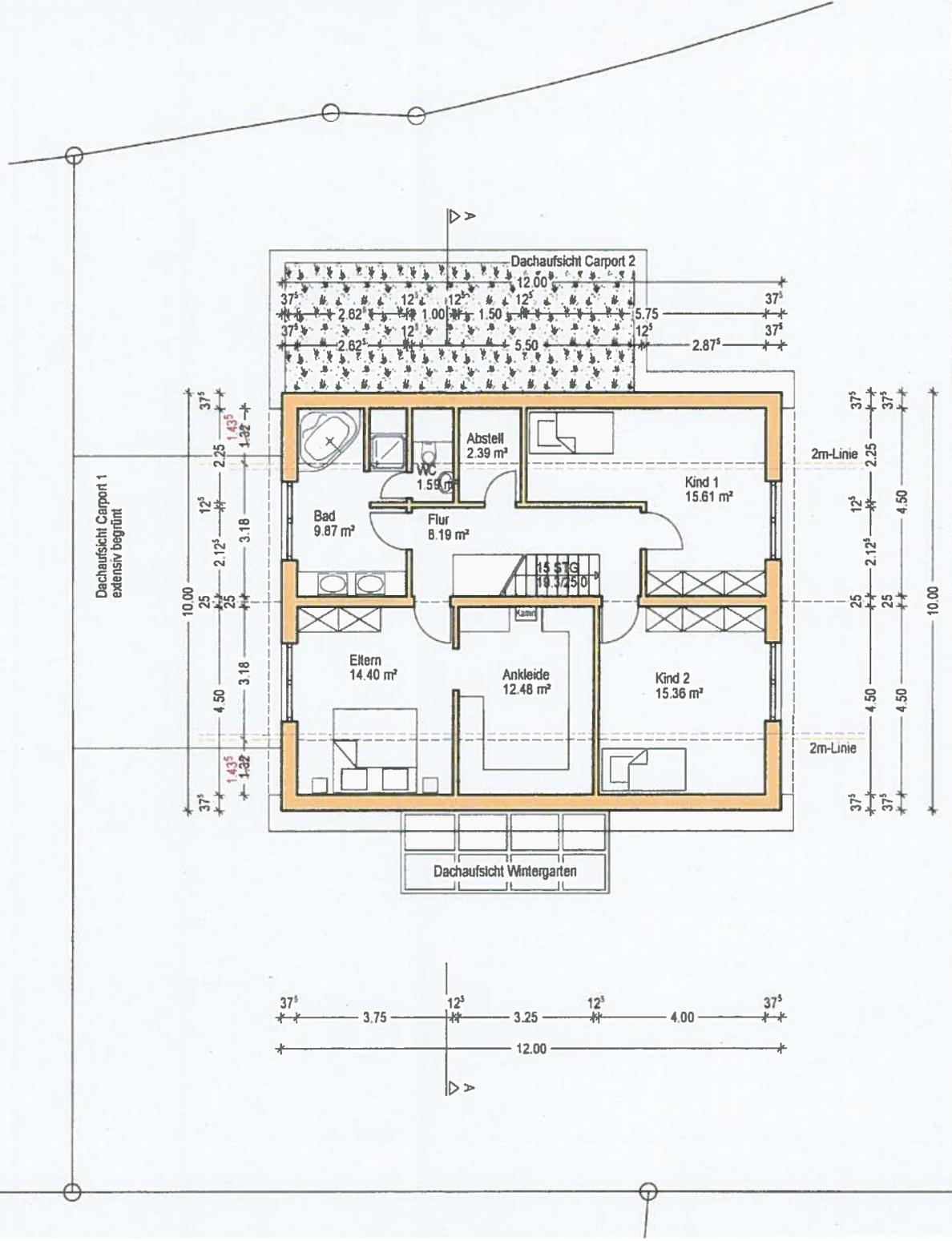
**BAUVORHABEN**  
Neubau eines Wohnhauses mit 2 WE und zwei Carports  
79294 Böklen Uferweg 18 Flurstück 187/15

**BAUHERR**

**PLANUNG**  
**ARCHITEKTUR ERIK LORENZ** ENTWURF  
Am Schönberg 8, 79240 Merzhausen PLANUNG  
Telefon/-fax: 0781/6619895 -1/-3  
info@architektur-lorenz.de BAULEITUNG

**UNTERSCHRIFT**  
Unterschrift Bauherr Unterschrift Entwurfsverfasser

**ORGANISATION**  
M: 1:100 DATUM 20.09.19  
ERSTELLT: wb GRÖSSE: A3



**Änderung: 15.01.2021**  
**"Bauteilhöhen"**

**BAUANTRAG**

**BAUVORHABEN**  
 Neubau eines Wohnhauses mit 2 WE und zwei Carports  
 79294 Eßlen Lärnenweg 18 Flurstück 187/15

**BAUHERR**

**PLANUNG**  
**ARCHITEKTUR ERIK LORENZ** ENTWURF  
 Am Schönberg 8, 79240 Morzhausen PLANUNG  
 Tele-fon/-fax 0761/ 6619695 -1/-3 BAULEITUNG  
 info@architektur-lorenz.de

**UNTERSCHRIFT**  
 Unterschrift Bauherr: \_\_\_\_\_ Unterschrift Entwurfsverfasser: \_\_\_\_\_

**ORGANISATION**

Dachgeschoss	M:	1:100	DATUM:	20.09.19
	ERSTELLT:	wb	GROSSE:	A4