

Einschreiben
Glatthaar Bau-Grund GmbH
Herr Stefan Kienzle
Joachim-Glatthaar-Platz 1
78713 Schramberg-Waldmössingen

**Landratsamt Karlsruhe
Baurechtsamt**
Beiertheimer Allee 2
76137 Karlsruhe

Sprechzeiten
Mo., Mi.- Fr. 08.00 - 12.00 Uhr
Do. 14.00 - 17.00 Uhr
Dienstag keine Sprechzeiten;
mittwochs sind die Kreisbaumeister nicht
anwesend

Abteilung
Baurechtsverfahren

Ansprechpartner/in
Frau Berger

Kontakt
Telefon 0721/936-86530
Fax 0721/936-86699
E-Mail Gudrun.Berger@landrats-
amt-karlsruhe.de

Aktenzeichen
01500100/0004
(bei Antwortschreiben bitte angeben)

Karlsruhe, 08.03.2021

Bauvoranfrage:

**Neubau von vier Doppelhaushälften und zwei Einfamilienhäusern jeweils mit entsprechenden Stellplätzen oder Nebengebäuden auf dem Anwesen Gondelsheim, Umlandweg 1, FlstNr. 8824, 8825, 8827
(Bauherr: Glatthaar Bau-Grund GmbH, Herr Stefan Kienzle, Joachim-Glatthaar-Platz 1, 78713 Schramberg-Waldmössingen)**

Sehr geehrter Herr Kienzle,
sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihren Antrag wird der **Bauvorbescheid** nach § 57 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in ihrer derzeit geltenden Fassung erteilt.

1. Nein, eine Bebauung in zweiter Reihe mit einer Bautiefe von 39 m ist nicht möglich.
Die Bebauung in erster Baureihe ist, wie im Lageplan dargestellt möglich.
2. Ja, eine zweigeschossig wirkende Bebauung ist zulässig, die Wand- bzw. Traufhöhen und Firsthöhen der näheren Umgebung sind einzuhalten.

I. Sachverhalt

Am 14.12.2020 stellten Sie Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheids. Nachstehende Einzelfragen wurden gestellt:

1. Ist die Anzahl der Gebäude genehmigungsfähig?
2. Ist die Geschossigkeit der Gebäude genehmigungsfähig?

Die Frage 1 konnte nicht mit rechtssicherer Bestimmtheit beantwortet werden, daher wurde diese nach Absprache wie folgt abgeändert:

1. Ist eine Bebauung in zweiter Baureihe mit einer Bautiefe von 39 m genehmigungsfähig?

II. Begründung

Nach § 57 Absatz 1 Satz 1 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) kann vor Einreichen des Bauantrags auf schriftlichen Antrag des Bauherrn ein schriftlicher Bescheid zu einzelnen Fragen des Vorhabens erteilt werden (Bauvorbescheid).

Das Baugrundstück liegt im unbeplanten Innenbereich von Gondelsheim. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich daher nach § 34 BauGB. Danach 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, die Erschließung gesichert ist, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

„Einfügen“ bedeutet nach der Rechtsprechung, dass das Bauvorhaben den durch die vorhandene Bebauung gebildeten Rahmen nicht überschreiten darf. Entscheidend sind die optisch wahrnehmbaren Umstände. Bei „Einfügen“ geht es weniger um „Einheitlichkeit“ als Harmonie. Vorhaben fügen sich also auch dann in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn sie zwar den vorhandenen Rahmen überschreiten, im Übrigen aber keine nur durch eine Bauleitplanung zu bewältigende bodenrechtliche Spannung in das Gebiet hineinbringen. Das Gebot des Einfügens zwingt nicht zur „Uniformität“.

Entsprechend den vorgenannten Kriterien fügt sich das geplante Wohngebäude in zweiter Baureihe in die nähere Umgebung des Baugrundstücks nicht ein. Denn, die geplante Bautiefe in der heranzuziehenden näheren Umgebung ist nicht vorhanden.

Das geplante Vorhaben würde bewältigungsbedürftige Spannungen in dem betroffenen Gebiet verursachen, welche nur durch eine städteplanerische Planung geregelt werden könnten.

Das geplante Vorhaben in zweiter Baureihe ist damit bauplanungsrechtlich unzulässig. Es steht im Widerspruch zu § 34 BauGB.

Darüber hinaus hat die Gemeinde Gondelsheim einer Bebauung in zweiter Baureihe nicht zugestimmt. An das versagte Einvernehmen der Gemeinde ist die Baurechtsbehörde jedenfalls dann gebunden, wenn keine Anhaltspunkte für ein rechtswidrig versagtes Einvernehmen ersichtlich sind. Das ist hier der Fall, sodass dies einen absoluten Hinderungsgrund einer positiven Entscheidung über Ihren Antrag darstellt.

Bezüglich der Fragestellungen 2 wird auf eine Begründung verzichtet, da dem Antrag insoweit entsprochen wurde (§ 39 Abs. 2 LVwVfG).

Bestandteile dieses Bauvorbescheides sind:

1. die mit Dienstsiegel versehenen Bauvorlagen
2. die als Anlage(n) beigefügten Nebenbestimmungen.

Dieser Bauvorbescheid gilt für die Dauer von drei Jahren. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils um 3 Jahre verlängert werden.

Bei Vorlage eines Bauantrages bitten wir auf diesen Bauvorbescheid Bezug zu nehmen.

Gebühren

Die Gebühr für diese Entscheidung wird mit gesondertem Gebührenbescheid festgesetzt.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diese Entscheidung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch beim Landratsamt Karlsruhe, Beiertheimer Allee 2 in 76137 Karlsruhe, erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen
gez. Berger

Verteiler:

Antragsteller (mit Planfertigung/en)

Die beiliegende Mehrfertigung ist für den **Planverfasser** bestimmt.

Bürgermeisteramt, 75053 Gondelsheim (mit Plansatz)

Angrenzer benachrichtigt (mit Beiblatt)

Akten

