B e s c h l u s s v o r l a g e

Stadt Schwaigern

Amt/Geschäftszeichen	TOP 1.3	Datum	Nummer der Vorlage
AZ.: 632.61		28.01.2019	HA 09/2019

Beratungsfolge	Sitzungstermine	Status	Zuständigkeit
Hauptausschuss	am 11.02.2019	öffentlich	Entscheidung

Betreff:
Neubau eines Wohnhauses mit Nebengebäude und Abbruch des Wirtschaftsgebäude mit Schuppen, Alte Straße 14, Flst.Nr. 9768 auf der Gemarkung Schwaigern

Baugenehmigung ☐ Kenntnisgabe ☐ Bauvoranfrage ☒

Antrag auf Abweichung / Ausnahme / Befreiung ☐

Innenbereich Bebauungsplan:

Innenbereich Baulinienplan: Marktplatz/Bahnhof-/Heilbronner-/Mozartstraße von 1956

Innenbereich § 34 BauGB ☐ Außenbereich § 35 BauGB ☐

Stellplätze 2,0 / 1,5 x	„SOLL“	„IST“ **2**
Anzahl der Wohneinheiten	zul.	/ gepl**. 2**
Höhe über NN geprüft	zul.	/ gepl.
Dachform/Dachneigung/Dachfarbe Wohngebäude	zul.	/ gepl. **PD 35°/FD**
Dachform/Dachneigung/Dachfarbe Garage/Carport	zul.	/ gepl. **-**
Fassadengestaltung	zul.	/ gepl. -
Zufahrt gesichert	ja ☐	nein ☒
Denkmalschutz	ja ☐	nein ☒
Sanierungsgebiet	ja ☐	nein ☒

Beschlussvorschlag:
Das städtische Einvernehmen zum Neubau eines Wohnhauses mit Nebengebäude und Abbruch des Wirtschaftsgebäudes mit Schuppen, Alte Straße 14, Flst. Nr. 9768 auf der Gemarkung Schwaigern wird nach §§ 36 i.V.m. 34 BauGB erteilt.

Beratungsergebnis

Gremium					Sitzung am	TOP
☐ **Einstimmig**	☐ **Mit Stimmen-mehrheit**	**Ja**	**Nein**	**Enthaltung**	☐ **Laut Beschluss-vorschlag**	☐ **Abweichend. Beschluss** (Rückseite)

Sachdarstellung:

Die Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohnhauses mit Nebengebäude und Abbruch des Wirtschaftsgebäudes mit Schuppen, Alte Straße 14, Flst. Nr. 9768 auf der Gemarkung Schwaigern, liegt im Bereich des Baulinienplans „Marktplatz/Bahnhof-/Heilbronner-/Mozartstraße“ von 1956.

Das auf dem Flurstück westlich stehende Wirtschaftsgebäude mit Schuppen soll abgebrochen werden. An dieser Stelle soll ein Wohnhaus mit Nebengebäude errichtet werden.

Da das Flurstück im vorderen östlichen Bereich schon bebaut ist und diese Gebäude aufgrund eines Wohnrechts momentan erhalten bleiben sollen, wird das hintere, spitz zulaufende Grundstück überplant.

Das schmale Grundstück ist überplant mit zwei Rechteckbaukörpern, welche sich parallel zur Grundstücksgrenze anordnen. Dadurch entsteht eine dreiecksförmige Fuge mittig als Verbindung der beiden Baukörper. Die beiden äußeren Gebäude (TH = 5,40/ FH = 8,50) erhalten jeweils ein Pultdach, der Verbindungsbau und das Nebengebäude ein Flachdach.

Da keine Zufahrt zu dem geplanten Objekt besteht, werden die notwendigen Stellplätze beim schon bestehenden Objekt „Alte Straße 12“ errichtet. Der Neubau ist nur fußläufig über den „unbefestigten Weg“ vorgesehen und erreichbar. Alternativ kann zusätzlich im Anschluss um das bestehende Wirtschaftsgebäude herum, ein eigener Fußweg neu erstellt werden.

Das Grundstück ist mit Kanal und Wasser erschlossen, weitere Zuleitungen bzw. Anschlüsse sind auf Kosten des Bauherren herzustellen.

Das geplante Wohnhaus mit Nebengebäude fügt sich mit der Größe und den Dachformen in die schon bebaute Umgebung ein. Das Vorhaben ist städtebaulich vertretbar.

Schwaigern, 28.01.2019

gez.	gez.	gez.
Silke Schilling	Claus Rehder	Sabine Rotermund
Stadtbauamt	Bauamtsleiter	Bürgermeisterin

Anlage 1: Anschreiben Architektin
Anlage 2: Lageplan
Anlage 3: Schnitt /Ansichten
Anlage 4: Stellungnahme AVG vom 06.12.18

Anlage 1

jeanettebinder
FREIE ARCHITEKTIN

binderARCHITEKTEN | Kleiststraße 5 | 74193 Schwaigern-Stetten

FON +49 (0) 71 38 - 81 38 88
FAX +49 (0) 71 38 - 81 49 80

binder.architekten@t-online.de
www.binderarchitekten.de

Stadt Schwaigern
Bauamt
Marktstraße 2

74193 Schwaigern

Bürgermeisteramt
Eingang
Eing.: 28. JAN. 2019
74193 Schwaigern

DATUM 24.01.2019

Bauvoranfrage Errichtung Wohnhaus mit Nebengebäude, Abbruch Wirtschaftsgebäude und Schuppen, Bauort Alte Straße, Flurstück 9768, 74193 Schwaigern

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben erhalten Sie die Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses mit Nebengebäude und vorhergehendem Abbruch der vorhandenen Wirtschaftsgebäude und Schuppen.

Die Bauherren möchten auf ihrem neu erworbenen Grundstück im hinteren Bereich ein Wohnhaus für sich errichten. Das bestehende alte Wohnhaus, Alte Straße 12, mit Scheune und Wirtschaftsgebäude soll momentan erhalten bleiben, da hier u.a. auch noch ein Wohnrecht besteht.

Aufgrund des spitz zulaufenden Grundstücks und der daraus resultierenden sich verringernden Grundstücksbreite werden, und müssen aufgrund des Raumbedarfes, im Entwurf des Wohnhauses zwei Rechteckbaukörper gewählt, welche sich jeweils der entsprechend verlaufenden Grundstücksgrenzen (Nord und Süd) parallel hierzu anordnen; dadurch entstehend eine dreiecksförmige Fuge mittig als Verbindung der beiden Baukörper. Durch diese sich gegeneinander abdrehenden Baukörper wird aus konstruktiven, wirtschaftlichen und gestalterischen Aspekten jeweils ein Pultdach gewählt, als verbindende Klammer ein niederer dreiecksförmiger Flachdachanteil. Das Nebengebäude soll mit einem Flachdach ausgeführt werden, um hier die Höhe, welche z.B. mit einem Satteldach entstehen würde, geringer zu halten wie das momentan bestehende Wirtschaftsgebäde.

Durch das, von der Alten Straße aus gesehen, davor stehenden Gebäudeensemble mit Wohnhaus und Wirtschaftsgebäuden, wird die gewählte Dachform sich nicht präsent von der Umgebungsbebauung abheben. In der Alten Straße befinden sich auch bereits Dachformen wie Pultdach oder Flachdach. Entlang "des Weges" und der Bahnlinie erscheint so das Gebäude mit einheitlich geneigten Dachflächen. Die notwendigen Stellplätze werden in direkter Anbindung der Alten Straße im vorderen Bereich des Grundstückes angeordnet, es ist keine Zufahrt zum Wohnhaus über den "unbefestigten" Weg vorgesehen.

Folgende Punkte sollen mit der Bauvoranfrage abgeklärt werden:

1. Ist eine Bebauung im rückwärtigen Bereich des Grundstückes mit einem Wohnhaus und Nebengebäude möglich / in der geplanten Größe und dargestellten Lage und Art möglich?
2. Können die Dachformen (Pultdach, Flachdach) mit der resultierenden Trauf- bzw. Firsthöhe und der Kniestockhöhe, wie in den Plänen dargestellt, ausgeführt werden?

Mit freundlichen Grüßen
binderARCHITEKTEN

Jeanette Binder
Freie Architektin

Anlage 2



BAUVORANFRAGE

LAGEPLANSKIZZE

BAUVORHABEN

NEUBAU WOHNHAUS MIT NEBENGEBÄUDE
ABBRUCH WIRTSCHAFTSGEBÄUDE MIT SCHUPPEN

FLST. 9768
74193 SCHWAIGERN

BAUHERR

PLAN - NR	MASSTAB	FORMAT	GEZ	DATUM
098 - 300	1:500	DIN A3	jb	24.01.2019

ANERKANNT: DER BAUHERR

DER ARCHITEKT

binderARCHITEKTEN

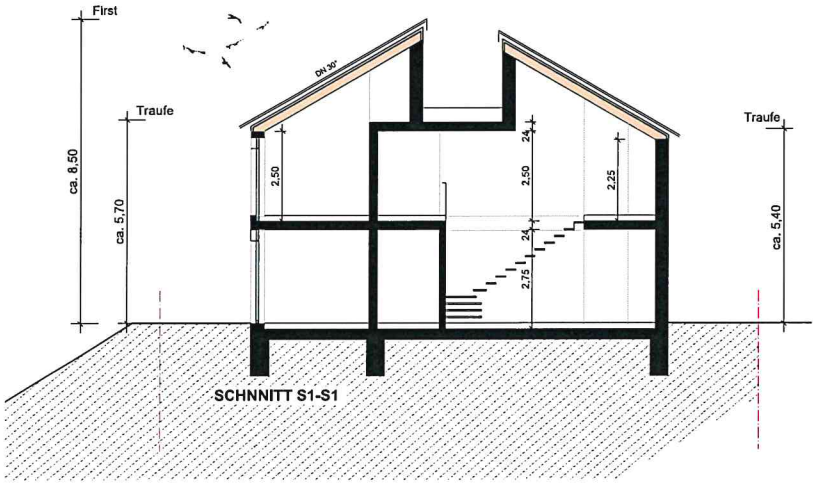
JEANETTE BINDER
FREIE ARCHITEKTIN

DIPL.-ING. (FH) ARCHITEKTUR
KLEISTSTRAßE 5
74193 SCHWAIGERN

TEL. 0 71 38 / 81 38 88
binder.architekten@t-online.de

Mitglied der
Architektenkammer
Baden-Württemberg

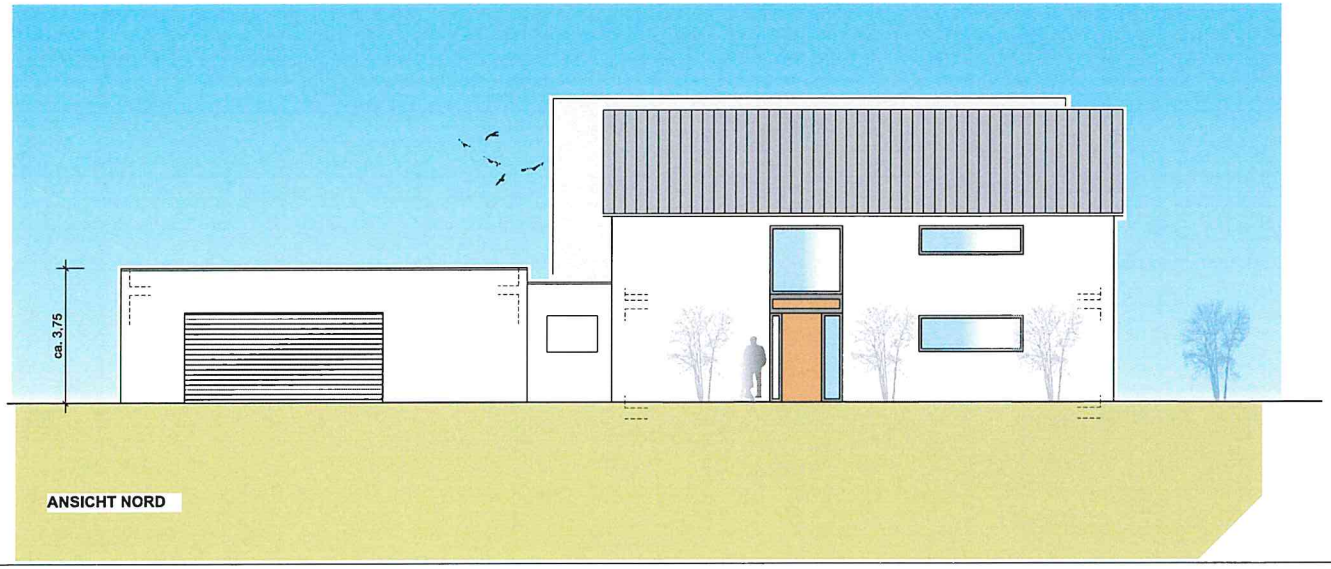
Anlage 3



SCHNNITT S1-S1



ANSICHT WEST



ANSICHT NORD

BAUVORANFRAGE

SCHNITT S1
ANSICHTEN

BAUVORHABEN

NEUBAU WOHNHAUS MIT NEBENGEBÄUDE
ABBRUCH WIRTSCHAFTSGEBÄUDE MIT SCHUPPEN

FLST. 9768
74193 SCHWAIGERN

BAUHERR

PLAN - NR	MASSTAB	FORMAT	GEZ	DATUM
098 - 303	1:100	DIN A2	jb	24.01.2019

ANERKANNT: DER BAUHERR

DER ARCHITEKT

binderARCHITEKTEN

JEANETTE BINDER
FREIE ARCHITEKTIN

DIPL.-ING. (FH) ARCHITEKTUR
KLEISTSTRAßE 5
74193 SCHWAIGERN

TEL. 0 71 38 / 81 38 88
binder.architekten@t-online.de

Mitglied der
Architektenkammer
Baden-Württemberg

Anlage 4

AVG Albtal-Verkehrs-Gesellschaft mbH
A2-PL
Tullastraße 71, 76131 Karlsruhe, Germany, T +49 (0) 721 6107-0, F +49 (0) 721 6107-5009
info@avg.karlsruhe.de, www.avg.info
Tram 1, 2, 6 und S4, S5, S7, S8 Haltestelle: Tullastraße/Verkehrsbetriebe

Bewegt alle.

AVG mbH, Postfach 1140, 76001 Karlsruhe

Stadtverwaltung Schwaigern
Bauamt
Hr. Claus Rehder
Marktstraße 2
74193 Schwaigern

Eingegangen
14. Dez. 2018
Stadtverwaltung Schwaigern

5.R.

Reinhard Bickelhaupt, A2-PL/Bi/May
bauleitplanung@avg.karlsruhe.de
T +49 (0)721 6107 5100
F +49 (0)721 6107 5109

Karlsruhe, 06.12.2018

Voranfrage zum Bauvorhaben: **Wohnhaus mit Doppelgarage und Einliegerwohnung**
Bauherr:
Bauort: **74193 Schwaigern, Alte Straße 12**
Flst.-Nr.: **9768**
Ihre E-Mail vom 26.11.2018

Sehr geehrter Herr Rehder,

zur o. g. Anfrage nehmen wir wie folgt Stellung:

Grundsätzlich sollen die Bauherren darüber in Kenntnis gesetzt werden, dass die AVG bis zum Jahr 2022 einen zweigleisigen Ausbau des Streckenabschnitts Leingarten – Schwaigern beabsichtigt. Dementsprechend sind die Abstandsmaße zu beachten. Auch die Abstandsflächen müssen zwingend auf dem Grundstück des Bauherren liegen. Darüber hinaus sind bei dem Bauvorhaben folgende Hinweise und Auflagen einzuhalten und zu beachten:

- Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Bahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Bahn haben auf Kosten des Bauherren zu erfolgen.

- Das benachbarte Streckengleis ist mit Oberleitung überspannt. Von allen spannungsführenden Bauteilen der Oberleitungsanlage mit 15.000 V sind Mindestabstände von 4,00 m zur Gleisachse einzuhalten. Bei Abständen von weniger als 4,00 m sind leitende Materialien (z. B. Zäune) von der AVG oder einer zugelassenen Fachfirma zu erden. Muss ein Abstand von 1,50 m unterschritten werden, ist die Oberleitung durch die AVG auszuschalten und zu erden.

- Die anfallenden Ab- und Niederschlagswasser dürfen nicht auf Bahngelände gelangen. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.

- Bei der Bauausführung darf grundsätzlich kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, auch nicht für die Lagerung von Aushub- und Baumaterialien, Abstellung von Baggern oder anderen Arbeitsgeräten.

- Während der Arbeiten ist der Gefahrenraum der Bahn in einem Abstand von 3,50 m von der dem Baugrundstück am nächsten liegenden Schiene stets freizuhalten. Der Bahnbetrieb darf nicht behindert oder gefährdet werden. Das Betreten oder Überschreiten der Gleisanlage ist grundsätzlich verboten.

- Die angrenzende Bahntrasse und ihre Einrichtungen dürfen weder in ihrer Funktionsfähigkeit verändert noch verunreinigt werden.

- Sollten Arbeiten im Gefahrenbereich des Gleises bzw. der Oberleitung notwendig werden müssen die Arbeiten von Sicherungspersonal begleitet werden. Dieses Personal, das von der AVG örtlich eingewiesen werden muss, ist vom Bauherren selbst und auf seine Kosten zu bestellen. Den Weisungen des Sicherheitspersonals ist unbedingt Folge zu leisten. Die Einweisung der örtlichen Bauleitung erfolgt ebenfalls durch die AVG. Für derartige Arbeiten muss eine Betriebs- und Bauanweisung (BETRA) aufgestellt werden. Die Betra ist spätestens 6 Wochen vor Baubeginn bei der für den Bahnbetrieb zuständigen Stelle (BzS) (Tel. 07 21/ 61 07 -62 21) zu beantragen. Dabei sind insbesondere die Namen und die Telefonnummer der verantwortlichen Bauleitung sowie des Verantwortlichen vor Ort zu benennen.

- Sollten Arbeiten mit Bagger, Kran oder ähnlichen Maschinen im Gefahrenbereich der Bahn bzw. der Oberleitung notwendig werden, dann sind zwingend solche Maschinen einzusetzen, die zum mechanischen Schutz der Oberleitung über eine Hubbegrenzung verfügen. Bei solchen Arbeiten dürfen nur Baufirmen eingesetzt werden, an deren Zuverlässigkeit hinsichtlich Arbeiten im Bahnbereich kein Zweifel besteht. Eine solche Zuverlässigkeit ist nicht gegeben, wenn gegen das Unternehmen zum Zeitpunkt der Auftragsvergabe eine Verurteilung wegen Gefährdung des Bahnbetriebs vorliegt, bzw. nachweislich bereits mehrere Schäden durch ein Unternehmen verursacht wurden.

- Beim Einsatz eines Baukranes oder Großgerätes darf der Schwenkbereich des Auslegers nicht in den Gefahrenbereich der Gleise bzw. der Oberleitung reichen. Ist diese Forderung aus technischen Gründen nicht erfüllbar, so ist vor Baubeginn mit der Instandhaltung der AVG eine Kranvereinbarung abzuschließen (Tel. 07 21 / 61 07-54 23). Hierfür sind ein Baustelleneinrichtungsplan und eine Kranbeschreibung mit Schwenkradius und Auslegerhöhe in Bezug auf die Gleishöhe erforderlich.

- Für sämtliche Schäden, die der AVG und DB AG aus der Maßnahme entstehen, haftet der Antragsteller in vollem Umfang.

- Sämtliche der AVG und DB AG entstehenden Kosten, die auf das Bauvorhaben zurückzuführen sind, wie z. B. Gestellung von Aufsichtskräften und Sicherungsposten, Aufstellung einer Bau- und Betriebsanweisung (BETRA) sowie zusätzliche Maßnahmen zur Sicherung des Bahnbetriebs (z.B. Einweisung von Baustellenpersonal, Schienenersatzverkehr) gehen zu Lasten des Antragstellers und werden gesondert in Rechnung gestellt. Gegebenenfalls wird die AVG vor Baubeginn eine Kostenübernahmeerklärung einfordern.

- Die AVG übernimmt keine Haftung für Schäden die durch den Bahnbetrieb (z.B. Erschütterungen) oder die Oberleitungsanlage entstehen.

- Auf die Regelungen des Landeseisenbahngesetzes Baden-Württemberg (LEisenbG), insbesondere § 5 (Schutzmaßnahmen, Bepflanzungen etc.) wird explizit hingewiesen. Der Bewuchs sollte einen Mindestabstand von 5 m zu spannungsführenden Teilen haben. Der Mindestabstand ist vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolgern zu überwachen und auf dessen Kosten einzuhalten. Im Zweifelsfall sind Rückschnittmaßnahmen mit der Bahnmeisterei Menzingen, Tel. 07 21 / 61 07 – 63 35, abzustimmen.

- Auf die Regelungen des Landeseisenbahngesetzes Baden-Württemberg (LEisenbG), insbesondere § 4 (Bauliche Anlagen und Lichtreklamen in der Nähe von Bahnanlagen) wird explizit hingewiesen. Durch die Beleuchtung darf keinerlei Gefährdung oder Beeinträchtigung des Bahnbetriebs entstehen. Sollte sich – auch im Nachhinein – eine Beeinträchtigung herausstellen, hat der Bauherr auf eigene Kosten Abhilfe zu schaffen.

- Die Gründstücksgrenze entlang der Bahn ist mit einem stabilen Zaun auf Kosten des Grundstückeigentümers zu erstellen und dauerhaft zu unterhalten. Der Zaun ist entsprechend bei Bedarf in das Erdungskonzept der Oberleitung einzubringen.

- Es gelten alle Auflagen der AVG als Gesamtes. Können einzelne Auflagen, aus welchen Gründen auch immer, nicht in die Genehmigung aufgenommen werden, so gilt die Zustimmung der AVG für nicht erteilt. In diesem Fall muss durch die zuständige Genehmigungsbehörde erneut eine Einigung herbeigeführt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Albtal-Verkehrs-Gesellschaft mbH

i.A. Dr. Reinhard Bickelhaupt
Leiter Planungsabteilung