

19.05.2022  
AZ 632.6  
Christa Armbruster

## **Bauvorhaben Katharinenstraße 9, Dörnach**

### **I. Beschlussvorschlag**

Das Einvernehmen der Gemeinde nach § 34 i.V.m. § 36 BauGB wird erteilt.  
Die Zufahrtsfläche ist mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

### **II. Begründung**

Die Bauherrschaft plant die Erstellung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Katharinenstraße 9 in Dörnach.  
Für diesen Bereich ist kein qualifizierter Bebauungsplan vorhanden.

Das Vorhaben beurteilt sich somit gemäß § 34 BauGB nach der Umgebungsbebauung. Danach ist es zulässig, wenn

1. es den Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplanes nicht widerspricht,
2. es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt,
3. die Erschließung gesichert ist,
4. die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und
5. das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Das Baugrundstück grenzt unmittelbar an den Bebauungsplan „Hasenäcker“ an, weshalb neben der vorhandenen Umgebungsbebauung auch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans für die Beurteilung des Einfügens herangezogen werden. Es ist geplant, die Variante des angrenzenden Bebauungsplans mit flacherer Dachneigung (15°-25°) und höherer Traufhöhe (max. 5,80 m) sowie einer max. Firsthöhe von 8,00 m auszuführen, d.h. hier konkret, es sind bei einer Dachneigung von 25° eine Traufhöhe von ca. 5,40 m und eine Firsthöhe von ca. 7,60 m geplant, was der entsprechenden Variante des Bebauungsplans „Hasenäcker“ entspricht. Bei einer EFH von 402,50 m, welche noch etwas unterhalb der EFHs der angrenzenden Gebäude liegt, kommt die Firsthöhe des neu geplanten Gebäudes bei 410,09 m über NHN zu liegen; die Firsthöhen der Nachbargebäude liegen bei 411,0 bzw. 411,9 m über NHN.

Auch die sonstigen Kriterien des § 34 BauGB sind eingehalten, weshalb das Einvernehmen erteilt werden kann.

Aus ökologischen Gründen wird wie im Lageplan dargestellt auf die Ausführung des Zufahrtbereichs mit einem wasserdurchlässigen Belag Wert gelegt.

gez.  
Christa Armbruster