

Landratsamt Waldshut • Kaiserstraße 110 • 79761 Waldshut-Tiengen

Per Einschreiben
Herrn
Urs Mattle
Mettmatalstraße 1
79865 Grafenhausen

Baurechtsamt

Geschäftszeichen: 31/20230815
Ihre Sache bearbeitet: Frau Steinbrunner
Dienstgebäude: Eisenbahnstraße 7a
Zimmer 108-EG
Telefon: +49 7751 86 3121
Telefax: +49 7751 86 3199
E-Mail: karin.steinbrunner@landkreis-waldshut.de
Ihr Schreiben:
Ihr Zeichen:
Datum: 19.12.2023

- Entwurfsverf.:** Architekturbüro Kaiser, Ralf Kaiser, Leimgrubenweg 9, 79865 Grafenhausen
Bauleiter: Architekturbüro Kaiser, Ralf Kaiser, Leimgrubenweg 9, 79865 Grafenhausen
Grundstück: Grafenhausen, Mettmatalstraße, Gemarkung Grafenhausen, Flst. Nr. 1010
Bauvorhaben: Neubau "Mettmapark am Speckhüsl"i"

Baugenehmigung:

Gemäß § 58 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) wird für das o.g. Bauvorhaben die Baugenehmigung erteilt.

Bestandteile dieser Baugenehmigung sind:

1. Die Nebenbestimmungen und Hinweise zur Baugenehmigung.
2. Der beigefügte Gebührenbescheid. Mehrere Antragsteller haften als Gesamtschuldner. Der Gebührenbescheid wird einem der Antragsteller übersandt.

Hinweis:

Die Bauvorlagen für Ihr Vorhaben können Sie im WebBGV herunterladen. Verwenden Sie hierzu Ihre Anmeldedaten.

Bei technischen Problemen kontaktieren Sie bitte unsere Hotline unter 07751/86-3131.

Befreiung

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Mettmapark (Speckhüsl)"i" hinsichtlich der Lage der KFZ - Stellplätze 1 und 2 zugelassen.

Begründung:

Der schriftliche Teil des Bebauungsplanes steht zum zeichnerischen Teil im Widerspruch. Der schriftliche Teil der Bebauungsvorschriften (Punkt 1.7.2) lässt offene Stellplätze bis zu den rückwärtigen Baufensterfluchten zu. Durch die geplante Anordnung kann die Ausfahrt auf das eigene Grundstück anstatt auf die öffentliche Verkehrsfläche

Öffnungszeiten

gewährleistet werden. Die Abweichung ist untergeordnet und städtebaulich vertretbar. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar;

Nachbareinsprüche

Den Einwendungen der Angrenzer bzw. Nachbarn kann nicht entsprochen werden. Wir verweisen auf das gesonderte Schreiben an den Einsprecher.

Baufreigabe:

Eine Baufreigabe ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich (siehe Nebenbestimmung 2D320 und A) Transnet Nr. 1).

N e b e n b e s t i m m u n g e n

A) Transnet

Nebenbestimmungen:

1. Für den Erhalt der Baufreigabe sind Unterlagen zu den eingesetzten Baugeräten (Kranstandort, Schwenkkreis, Gesamtlänge und Höhe des Auslegers) bauleitplanung@transnetbw.de zu senden.

Ohne Baufreigabe und Einweisung sind jegliche Tätigkeiten im Bereich der Höchstspannungsfreileitungsanlage unzulässig.

Eine Baufreigabe kann erst nach Prüfung, Einweisung und schriftliche Bestätigung von Transnet BW erfolgen.

2. Im technischen Schutzstreifen der Höchstspannungsfreileitung ist darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Schutzabstand von mindestens 4 m zu den Leiterseilen eingehalten wird (DIN VDE 0105-100 6.4.4.102 und Tabelle 103).

Gemäß § 7 der Unfallverhütungsvorschrift „Elektrische Anlagen und Betriebsmittel GUV-V A 3“ darf dieser Schutzabstand von Personen, Baugeräten (u.a. bei der Planung von Kranstandorten zu beachten) oder anderen Gegenständen nicht erreicht werden. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen.

Im aktuellen Bauverfahren bedeutet dies:

- Abstand Gelände zu den Leiterseilen beträgt ca. 16 m. Abzüglich des Mindestschutzabstandes von 4 m ergibt sich eine **maximale Arbeits-höhe von ca. 12 m.**
- **Bitte beachten Sie die eingeschränkte Arbeitshöhe bereits jetzt bei Planung der Bauausführung!**

Der Schutzabstand darf mit den vom Bauherrn geplanten Geräten (LKW, Radlader, Betonpumpe, Manitou u. ä.) nicht erreicht werden. Wenn diese Geräte

höhere Arbeitsbereiche aufweisen, dürfen sie nur zum Einsatz gebracht werden, wenn sie über eine Höhenbegrenzung verfügen. Geräte ohne Höhenbegrenzung dürfen nicht zum Einsatz gebracht werden. Der Nachweis der Höhenbegrenzung muss zur Einweisung (siehe unten) auf der Baustelle vorliegen. Der Schutzabstand ist bitte bereits bei der weiteren Ausführungsplanung (z. B. Kranstellplatz) zu beachten.

3. Die Einrichtung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen im Bereich des Schutzstreifens der Leitungsanlage ist nach Zustimmung der Trans-netBW zulässig. Wir stimmen zu, sofern die folgenden Bedingungen erfüllt sind:
 - Die PV-Module müssen den Erfordernissen der DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7 entsprechen.
 - Um elektrische Aufladungen zu vermeiden, ist die Photovoltaikanlage in einen umfassenden Potentialausgleich entsprechend DIN VDE 0100 Teil 410/540 und DIN VDE 0185 (vgl. auch ENV 61024-1) einzu-beziehen. Anfallende Kosten für notwendig werdende Schutzmaßnah-men gehen zu Lasten des Grundstückseigentümers bzw. des Bau-herrn. Wir gehen davon aus, dass die komplette Trägerkonstruktion einschließlich Rahmen etc. in einen umfassenden Potentialausgleich einbezogen und ausreichend geerdet wird.
 - Die unter Nr.1 genannte maximale Anlagen-/Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden.
4. Die im Schutzstreifen geplanten Bäume und Sträucher müssen stets einen Mindestabstand von 5 m zu den Leiterseilen haben. Um wiederkehrende Ausästungen oder gar die Beseitigung einzelner Bäume und Sträucher zu vermeiden, bitten wir dies bereits bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.

B) Umweltamt

Nebenbestimmungen

1. Dachoberflächen, wie Kupfer, Zink oder Radizide, die Schadstoffe an das Niederschlagswasser abgeben können, sind nicht zulässig.
2. Die Muldenversickerung ist mit einer mindestens 30 cm starken, bewachsenen Oberbodenschicht auszuführen und nach den gültigen Regelwerken (DWA-A 138) zu bemessen, zu erstellen und zu betreiben. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist eigenverantwortlich zu überprüfen und bei der Planung (ggf. Bodenaustausch) zu berücksichtigen. Für Versickerungsanlagen ohne Notüberlauf muss nach DIN 1986-100 eine Überflutungssicherheit für die vorgegebenen Regenereignisse erfüllt sein.
3. Sonstige Nutzungen der Versickerungsfläche dürfen deren Funktionsfähigkeit zu keiner Zeit beeinträchtigen.
4. Auf den Schutz der Bauwerke im Umfeld der Versickerung wird hingewiesen. Ohne besondere bauliche Maßnahmen ist nach Maßgabe der DWA-A 138 ein Abstand vom 1,5-fachen der Gründungstiefe einzuhalten.
5. Hof- und Verkehrsflächen sind möglichst offenporig anzulegen. Der verbleibende Abfluss bei stärkeren Niederschlagsereignissen aus befestigten Flächen ist über geeignetes Begleitgrün zu versickern oder über die geplante Versickerungsanlage zu beseitigen und bei deren Bemessung zu berücksichtigen.
6. Niederschlagswasser darf nicht auf öffentliche Grundstücke bzw. ohne Erlaubnis auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

7. Etwaiges Drainagewasser ist über eine Rigole an geeigneter Stelle, ohne es zutage zu fördern, schadlos wieder zu versickern.
8. Die Beseitigung des Schmutzwassers über das örtliche Kanalnetz ist mit der Gemeinde Grafenhausen abzustimmen.
9. Die Anlagen zur Grundstücksentwässerung sind nach den gültigen Vorschriften, dem Stand der Technik und den gängigen Richtlinien zu erstellen.
10. Weitere aus abwassertechnischer Sicht erforderlich werdende Nebenbestimmungen bleiben vorbehalten.

C) Baurecht

2A130

Bestandteil dieser Baugenehmigung sind die beigefügten Nebenbestimmungen der beteiligten Fachbehörden.

2A160

Durch den Bauunternehmer sind während der Bauzeit die erforderlichen Schutzmaßnahmen zu treffen, um die Gefährdung unbeteiligter Personen auszuschließen (Abgrenzung der Gefahrenzone, Aufstellung von Warnzeichen oder Warnposten (§ 12 Abs. 1 LBO).

2B120

Das Gebäude darf nur entsprechend der Baugenehmigung genutzt werden. Eine Nutzungsänderung ist evtl. genehmigungspflichtig.

2B130

Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe des Gebäudes wird auf Gästehaus 1 und Carport; 911,50 m über NN festgelegt (§ 10 LBO).

2B130

Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe des Gebäudes wird auf Gästehaus 2 und Carport; 911,50 m über NN festgelegt (§ 10 LBO).

2B130

Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe des Gebäudes wird auf Gästehaus 3 und Carport; 911,25 m über NN festgelegt (§ 10 LBO).

2B130

Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe des Gebäudes wird auf Gästehaus 4 und Carport; 910,75 m über NN festgelegt (§ 10 LBO).

2B130

Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe des Gebäudes wird auf Gästehaus 5 und Carport; 910,50 m über NN festgelegt (§ 10 LBO).

2B130

Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe des Gebäudes wird auf Rezeption/Fitness/Technik; 910,00 m über NN festgelegt (§ 10 LBO).

2B130

Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe des Gebäudes wird auf Gästehaus 6 und Carport; 908,75 m über NN festgelegt (§ 10 LBO).

2B130

Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe des Gebäudes wird auf Gästehaus 7 und Carport; 908,00 m über NN festgelegt (§ 10 LBO).

2B130

Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe des Gebäudes wird auf Geräte/Lager 907,75 m über NN festgelegt (§ 10 LBO).

2B360

Zum Begehen bestimmte Flächen mit einer Absturzhöhe von mehr als 1,00 m müssen mit einem Geländer oder einer Brüstung mit einer Höhe von mind. 0,90 m umwehrt sein. Die Höhe der Umwehrung darf auf 0,80 m verringert werden, wenn ihre Tiefe mindestens 0,20 m beträgt (§ 3 Abs. 3 LBOAVO).

2B372

Da es sich bei dem Vorhaben (Rezeption und Gästehaus 7) um eine bauliche Anlage nach §39 (2) LBO handelt, sind die gesamten Gebäude b a r r i e r e f r e i nach DIN 18040-1-3 auszuführen.

2B430

Das geplante Gelände ist an den Grundstücksgrenzen an den vorhandenen Gelände Verlauf der benachbarten Flurstücke anzuschließen. Die Geländehöhen der benachbarten Flurstücke an den jeweiligen Grundstücksgrenzen dürfen nicht verändert werden.

2C110

Für den Schornsteinbau dürfen nur zugelassene Bauprodukte verwendet werden (§ 17 LBO).

2C150

Hinweis:

Die Ausführung der Feuerungsanlage und des Aufstell- bzw. Heizraumes insbesondere der Lüftung muss der Feuerungsverordnung FeuVO v. 08.12.2020 entsprechen. Die Überprüfung wird durch den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger vorgenommen.

2C151

Abnahme der Feuerungsanlage

Damit später nicht mehr einsehbare Bauteile der Feuerstätte, der Verbindungsstücke und der Abgasanlage vom bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger abgenommen werden können ist es erforderlich, dass der zuständige bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger in Abhängigkeit vom Baufortschritt vom Bauherrn rechtzeitig vor dem endgültigen Verschließen der zuvor genannten Bauteile informiert wird. Dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger muss eine angemessene Frist eingeräumt werden, um für die einzelnen Bestandteile der Feuerungsanlage eine Bauzustandsbesichtigung durchführen zu können.

Alternativ hierzu kann eine sogenannte Fachunternehmerbescheinigung als Beurteilungskriterium herangezogen werden. In dieser Fachunternehmerbescheinigung ist der Aufbau und die Konstruktion detailliert darzustellen und zu beschreiben.

In jedem Fall muss die entsprechende Vorgehensweise vor Baubeginn mit dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger abgeklärt werden. Ohne eine Abnahmebescheinigung des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers darf die Feuerungsanlage nicht in Betrieb genommen werden.

2C160

Innenliegende Küchen, Bäder oder WC sind nach DIN 18017 zu be- und entlüften.

2C230

Niederschlagswasser aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen ist auf dem eigenen Grundstück zu sammeln und schadlos abzuleiten (§ 33 LBO), dabei sind die §§ 55 und 56 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg bei der Entsorgung der Abwässer anzuwenden. Eine evtl. bestehende Entwässerungssatzung der Gemeinde ist zu beachten.

2C460

Zur Minimierung der Bodenversiegelung (§ 1a Abs. 1 BauGB) sind Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag zu befestigen. Bei Lagerung oder Hantieren mit wassergefährdenden Stoffen sind entsprechende Vorsichtsmaßnahmen zu treffen.

2D320

Für ihr Bauvorhaben liegt uns die Erklärung zum Standsicherheitsnachweis vor (§ 10 Abs.2 LBOVVO).

Eine Baufreigabe (**Roter Punkt**) kann noch nicht erteilt werden. Die Baufreigabe kann erst nach Einreichung der bautechnischen Nachweise (§ 9 LBOVVO) in einfacher Fertigung erteilt werden.

Die bautechnischen Nachweise sind so rechtzeitig bei der Baurechtsbehörde einzureichen, dass sie noch vor Baubeginn auf Vollständigkeit geprüft werden können.

2E110

Auf dem Grundstück sind gemäß § 37 LBO 10 notwendige KFZ-Stellplätze und 10 notwendige Fahrrad-Stellplätze so herzustellen, wie sie im Lageplan bzw. in den Plänen dargestellt wurden. Die Stellplätze sind bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens herzustellen und zu markieren (Mindestgröße KFZ 2,30 m x 5,00 m, § 4 GaVO und Fahrrad 2,00 * 0,80 m).

2F360

Erfüllungserklärung

Nach Fertigstellung der baulichen Anlage hat der Bauherr unverzüglich die Erfüllungserklärung, inklusive der darin erwähnten Unterlagen, gemäß § 92 Gebäudeenergiegesetz (GEG) i.V.m. § 2 GEG-Durchführungsverordnung (GEG-DVO) vorzulegen.

2F370

Hinweis: Nachweis zur Errichtung Photovoltaikanlage

Spätestens 12 Monate nach Fertigstellung des Bauvorhabens soll gemäß § 23 Abs. 7 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz (KlimaG BW) die Erfüllung der Pflichten nach Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 PVPf-VO durch eine Bestätigung der Bundesnetzagentur über die Registrierung im Marktstammdatenregister (gem. § 8 Abs. 4 Marktstammdatenregisterverordnung) gegenüber der zuständigen unteren Baurechtsbehörde bestätigt werden. Der Nachweis bedarf der Textform nach § 126 BGB. Weitere Nachweise wie z.B. die Vorlage eines Dachplanes im Falle eines erweiterten Nachweises usw. bleiben vorbehalten.

2F372

Hinweis: Gebäude-Elektromobilitätsinfrastrukturgesetz (GEIG)

Das Bauvorhaben unterliegt den Anforderungen des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastrukturgesetzes (GEIG). Die Vorgaben gemäß den §§ 6 bis 10 GEIG sind

anzuwenden. Die Vereinbarungen bzw. schriftlichen Dokumentationen des Eigentümers nach §§ 11 und 12 GEIG sowie die Unternehmererklärung (Aufbewahrungsfrist mind. 5 Jahre) gemäß § 13 GEIG sind der zuständigen Behörde auf Verlangen vorzulegen.

2G105

In Aufenthaltsräumen, in denen bestimmungsgemäß Personen schlafen, sowie Rettungswege von solchen Aufenthaltsräumen in derselben Nutzungseinheit sind jeweils mit mindestens einem Rauchwarnmelder auszustatten. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut oder angebracht werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird.

Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt den unmittelbaren Besitzern, es sei denn, der Eigentümer übernimmt die Verpflichtung selbst. (§ 15 (7) LBO)

2G601

Die tragenden und aussteifenden Wände und Stützen im Kellergeschoß sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 LBOAVO i.V. zu § 27 Abs. 1 LBO feuerhemmend F 30 nach DIN 4102 auszuführen.

4A180

Hinweis:

Neu errichtete Gebäude, die Änderung der Grundflächen bestehender Gebäude und die Änderung der wesentlichen Zweckbestimmung sind zur Fortführung des Liegenschaftskatasters zu erfassen. Zu diesem Zweck sind die genannten Bauvorhaben nach ihrer Durchführung gemäß § 18 Abs. 2 Nr. 2 des Vermessungsgesetzes vom 01.07.2004 (GBl. S. 469, 509) dem Landratsamt Waldshut, Vermessungsamt anzuzeigen. Auf die Anzeige kann verzichtet werden, wenn stattdessen ein örtlich zugelassener öffentlich bestellter Vermessungsingenieur mit der Durchführung der erforderlichen Vermessungsarbeiten beauftragt wird. Die Vermessungsarbeiten sind gebührenpflichtig.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch beim Landratsamt Waldshut erhoben werden.

Formloser Hinweis: (nicht Bestandteil der Rechtsbehelfsbelehrung):

Die Einlegung des Widerspruchs in elektronischer Form ist nur nach § 3a Abs. 2 VwVfG mit qualifizierter elektronischer Signatur unter post(at)landkreis-waldshut.de oder mittels EGVP mit qualifizierter elektronischer Signatur an das besondere elektronische Behördenpostfach „Landratsamt Waldshut, Baurechtsamt“ möglich. Eine einfache Email genügt nicht.

Das Landratsamt Waldshut kann nur Dateien im Format PDF verarbeiten. Weitere Hinweise hinsichtlich der technischen Anforderungen finden sich unter <https://www.landkreis-waldshut.de/impressum>

Steinbrunner

Anlage:

1 Gebührenbescheid

Nachricht erhalten:

BMA: Gemeindeverwaltung Grafenhausen , Rathausplatz 1, 79865 Grafenhausen

Bauleiter und Entwurfsverfasser: Architekturbüro Kaiser, Ralf Kaiser, Leimgrubenweg 9, 79865 Grafenhausen

Vermessungsamt -Amt 34- im Hause

Bevollm. Schornstiefegermeister: Christof Kaiser , Todtmooser Str. 66, 79872 Bernau
Anlagen: Technische Angaben über Feuerungsanlagen

Einsprecher: Elisabeth Schornstein, Rindsbergweg 51, 52076 Aachen