

Begründung zum Bebauungsplan

1 Planerfordernis

Bei dem Areal „Haus am See“ handelt es sich um ein ca. 1.750 qm umfassendes Grundstück am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Sinzheim im Ortsteil Vomberg zwischen Tannenweg, Kiefernweg und Eichenweg. Das Grundstück liegt im prominenter Höhenlage mit weitem Blick über das Rheintal. Auf dem nach Westen geneigten Hanggrundstück steht ein Hotelgebäude mit Restaurantbetrieb aus den 1970er Jahren. Die Grundstückszufahrt erfolgt über den Eichenweg bzw. Tannenweg.

Südöstlich des Eichenwegs liegt der parkartig eingegrünte Bergsee, ein beliebtes regionales Ausflugsziel. Entlang des Eichenwegs stehen öffentliche Parkplätze zur Verfügung. Bei der umgebenden Bebauung handelt es sich um ein- bis zweigeschossige Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit unterschiedlichen Dachformen. Aufgrund der Topografie ist die Bebauung am Eichenweg fernwirksam von der Tallage aus wahrnehmbar.



Abb.: Lage und Gebäudebestand auf dem Areal „Haus am See“ im Ortsteil Vomberg

2 Städtebauliche Studie

Zur Klärung und Bewertung der städtebaulichen Anforderungen und Bedingungen einer künftigen Entwicklung war im Auftrag der Gemeinde im Herbst 2017 zunächst eine städtebauliche Studie erarbeitet worden. Die maßgeblichen Kriterien waren:

- Umfang einer baulichen Grundstücksinanspruchnahme
- Höhenentwicklung einer Bebauung.
- Umfang einer Wohnnutzung und Anteil einer gewerblichen / gastronomischen Nutzung
- Zu- und Abfahrten, Parkierung, ggfls. Anlieferung
- Umfang und Anordnung der Frei- und Grünflächen auf dem Grundstück

Die vier im Rahmen der Studie entwickelten Bebauungsvarianten waren u.a. hinsichtlich der Höhenentwicklung der Gebäude und deren Fernwirkung sowie mit Blick auf unterschiedliche Nutzungsszenarien (nur Wohnen, Wohnen + Hotel) geprüft worden.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass es aus Sicht der Ortsentwicklung zu begrüßen ist, wenn das Areal aufgrund seiner besonderen Lage am Bergsee und an einem direkt vorbeiführenden Schwarzwaldwanderweg, die topografische Besonderheit mit weitem Blick über die Rheinebene und nicht zuletzt die am Rand der parkartigen Grünzone vorhandenen öffentlichen Stellplätze auch für touristische Zwecke genutzt wird.



Abb.: Ausschnitt aus der städtebaulichen Studie 2017

3 Vorhaben

Das Areal „Haus am See“ wurde von einem Eigentümer erworben, der genau die o.a. Zielsetzung anstrebt. Der Umbau des bestehenden, bisher schon als Hotel und Gaststätte genutzten Gebäudes konnte auf geltender Rechtsgrundlage genehmigt werden. Das „Hotel am See“ ist saniert und bereits neueröffnet worden.

Im Erdgeschoss des Bestandsgebäudes sind das Restaurant und dazugehörige Nebenräume angeordnet. Im 1.OG und im Dachgeschoss befinden sich insgesamt 13 Gästezimmer zuzüglich Nebenräumen. Den Gästezimmern und der Gaststätte zugeordnet sind Terrassenbereiche in EG und 1.OG in Richtung Talblick (Südwesten). Das Gebäude verfügt über ein Satteldach (ca. 35° Dachneigung) mit jeweils einer Gaube auf jeder Dachseite sowie einem Dacheinschnitt zur Talseite. Die Stellplätze für den Bestandsbau liegen zum Teil entlang des Eichenwegs; seitlich ist ein Stellplatz und ein Garagenstellplatz mit Zufahrt vom Tannenweg vorhanden.

Zusätzlich soll auf dem Grundstück am Tannenweg ein Neubau als Wohn- und Bürogebäude mit Flachdach entstehen. Dieser Neubau hat 2 Vollgeschosse zzgl. Garagen-/ Kellergeschoss mit einer Büroeinheit und einer Wohnung. In EG und 1.OG werden Terrassen nach Westen ausgerichtet. Der Neubau enthält im Garagengeschoss 5 Stellplätze. Die Zufahrt zur Garage erfolgt von der nordwestlichen Grundstücksecke vom Tannenweg aus. Insgesamt werden 19 Stellplätze nachgewiesen, wobei nur 18 Stellplätze baurechtlich notwendig sind. In der südwestlichen Gartenecke soll ein Gartenhaus mit Flachdach angeordnet werden.

4 Bestehendes Baurecht

Im betreffenden Bereich gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Vormberg Teil 1“, der für das Grundstück Eichenweg 38 ein Sondergebiet (SO) gem. §10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzt. Solche Baugebiete dienen gem. Definition der BauNVO der Erholung. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit maximal 3 Vollgeschossen. Das Grundstück ist zu 40% überbaubar (Grundflächenzahl GRZ = 0,4); die Geschosflächenzahl GFZ beträgt 0,8.



Abb.: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Vormberg Teil 1“,

5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VbB)

Das geplante Konzept steht hinsichtlich der geplanten Nutzung und in Bezug auf die städtebauliche Konzeption in Einklang mit den gemeindlichen Entwicklungszielen, wie sie im Rahmen der städtebaulichen Studie 2017 entwickelt worden sind. Allerdings entspricht die geplante Art der Nutzung in Bezug auf das Wohn- und Bürogebäude nicht den Maßgaben des Bebauungsplans (Sondergebiet Erholung) und die geplante Position auf dem Grundstück wird nicht über das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Baufenster abgedeckt.

Zur Gewährleistung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens und zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Teiländerung des Bebauungsplans im Bereich des Plangebiets erforderlich. Aufgrund des konkret vorliegenden Projekts bietet sich ein vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VbB) gem. § 12 BauGB in Verbindung mit einem vor Satzungsbeschluss zwischen Vorhabenträger und Stadt abzuschließenden Durchführungsvertrag an. Diesem Vertrag werden die Projektpläne des Vorhabenträgers als Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zugeordnet. Der Bebauungsplan wird als Maßnahme der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a BauGB (Ziffer 7) aufgestellt.

Ein Antrag auf Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist vom Vorhabenträger gestellt worden. Die Gemeinde Sinzheim kann davon ausgehen, dass der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, das anstehende Vorhaben und die dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zu verwirklichen. Näheres regelt ein vor Satzungsbeschluss zwischen Stadt und Vorhabenträger abzuschließender Durchführungsvertrag. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu entnehmen.

6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Vorhaben entspricht nicht der Darstellung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP). Der FNP ist zu berichtigen.



Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan (Quelle Geoportal)

7 **Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

Das Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung.

Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, weil folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.
- Die Grundflächen liegen deutlich unter dem Schwellenwert von 20 000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB.
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

8 **Artenschutz**

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange ist eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung erarbeitet worden (Institut für Botanik und Landschaftskunde, Karlsruhe, 21.06.2018). Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Im Untersuchungsgebiet befindet sich das bestehende Hotelgebäude „Haus am See“ umgeben von Blumenbeeten und einer gepflasterten Fläche sowie eine Zierrasenfläche mit randlichen Strauchpflanzungen.

Es sind artenschutzrelevante Strukturen für hecken- und baumkronenbrütende Vogelarten vorhanden. Die beiden Bäume im Untersuchungsgebiet bleiben bestehen. Das Gebiet und seine Umgebung werden vermutlich von Arten der Siedlungsgebiete genutzt, die als Kulturfolger in der Regel wenig störungsempfindlich sind. Von einer erheblichen Störung der lokalen Brutvogelpopulationen durch Bauarbeiten ist demnach nicht auszugehen. Für Amphibien bietet das Gebiet keine geeigneten Habitatstrukturen. Der östlich des Untersuchungsgebiets gelegene Bergsee und das Waldgebiet stellen potentielle Lebensraumstrukturen für Amphibien dar. Eine eventuelle Tötung wandernder Amphibien kann durch das Aufstellen eines Amphibienzauns während der Bauphase verhindert werden.

Während der drei Kontrollbegehungen wurden trotz der geeigneten Habitatausstattung keine Eidechsen im Untersuchungsgebiet und seiner direkten Umgebung festgestellt. Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG bezüglich der Artengruppe Reptilien wird durch das Vorhaben nicht erfüllt.

9 **Verkehrerschließung**

Die Zufahrt zur Tiefgarage und der neuen Stellplätze des Neubauvorhabens erfolgt über den Tannenweg. Die vorhandenen Stellplätze werden weiterhin über den Eichenweg erschlossen.

10 **Ver- und Entsorgung**

Das Vorhaben wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen.

11 **Schallschutz**

Zur Klärung der schallschutztechnischen Belange wurde eine Beurteilung mit folgendem Ergebnis erarbeitet (Fischer Ingenieure, Karlsruhe, 18.05.2018): *Auf der Basis des Abgrenzungsplans*

wurden die Immissionen auf die umgebende Bebauung und im Hinblick auf mögliche Lärmkonflikte beurteilt werden. Die Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt 1 werden an allen untersuchten Immissionsorten um mindestens 12 dB(A) im Tag- und 22 dB(A) im Nachtzeitraum unterschritten. Es sind keine Lärmkonflikte im Untersuchungsbereich zu erwarten.

12 Planungsrechtliche Festsetzungen

12.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Bei dem vorliegenden Planwerk handelt es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. In Anwendung von § 9 (2) i.V.m. § 12 (3a) BauGB sind im Geltungsbereich insofern nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat. Der VEP (das sind die Projektpläne des Vorhabenträgers mit Grundrissen, Ansichten und Schnitten) wird dem Durchführungsvertrag beigelegt.

12.2 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird als Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Pension, Gaststätte, Gartenhaus, Wohn- und Bürogebäude“ festgesetzt. Das Sondergebiet gliedert sich in 2 Teilbereiche:

Teilbereich SO 1 umfasst Pension, Gaststätte und Gartenhaus.

In diesem Teilbereich sind nur zulässig: Betriebe und Anlagen des Beherbergungs- und Gaststättengewerbes mit zugeordneten Nebenräume, Nebenanlagen und Kellerräumen sowie ein Gartenhaus. Im Gartenhaus sind nur beherbergungsgewerbliche Nebennutzungen (wie z.B. Sauna, Fitness, Lagerung von Gartengeräten, Stühlen und sonstigem Material) zulässig. Im Gartenhaus sind NICHT zulässig: Wohnnutzung, Beherbergung, gastronomische Nutzung.

Teilbereich SO 2 umfasst den Neubau am Tannenweg

In diesem Teilbereich ist nur zulässig: Wohngebäude mit einer dem Wohnen untergeordneten Büronutzung und den zugeordneten Nebenräumen, Nebenanlagen, Kellerräumen sowie Stellplätzen und Garagen (Garagengeschoss).

12.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil durch die maximal zulässige Wandhöhen WH (für Flachdächer) sowie die Trauf- und Firsthöhen TH, FH (für Satteldächer) sowie durch die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ festgesetzt.

In Bezug auf die Grundflächenzahl GRZ wird klargestellt, dass zur Ermittlung der GRZ die gesamte Grundstücksfläche des Sondergebiets (also die Flächen der Teilbereiche SO1 + SO2) heranzuziehen ist.

12.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Terrassen, Dachterrassen, Balkone, Dachüberstände und Nebenanlagen sind nur in dem im Vorhaben- und Erschließungsplan VEP dargestellten Umfang zulässig und dürfen auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen errichtet werden. Insgesamt werden diese Anlagen auf ein angemessenes Maß beschränkt und Frei- und Grünflächen zur wirksamen Bepflanzung gesichert.

12.5 Stellplätze, Garagen (auch Carports) und Tiefgaragen

Stellplätze sind nur im Garagengeschoss des Neubaus, der bestehenden Garage und ebenerdig innerhalb in dem im Vorhaben- und Erschließungsplan VEP dargestellten Umfang zulässig. Weitere ebenerdige Garagen bzw. Carports sind aus funktionellen und gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

12.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Um eine unbeabsichtigte Tötung von Vögeln und Fledermäusen zu verhindern muss die Beseitigung von Gehölzen innerhalb der gesetzlichen Fristen nach § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel bzw. Wochenstubenzeit der Fledermäuse (zwischen 1. Oktober und 28. Februar) erfolgen.

Um die unbeabsichtigte Tötung von Amphibien zu vermeiden ist das Einwandern von Amphibien in das Untersuchungsgebiet während der Bauphase durch das Aufstellen von Amphibienzäunen zu verhindern. Nach Stellung des Zauns ist vor Baubeginn durch einen ökologischen Fachgutachter zu kontrollieren, dass sich innerhalb des Eingriffsbereichs keine Amphibien aufhalten.

Um eine erhöhte Lichtbelastung im Jagdrevier lichtscheuer Fledermausarten (z.B. Langohren) zu vermeiden, sollte während der Baumaßnahme und anschließend dauerhaft eine Beleuchtung mit möglichst geringem Einfluss auf nachtaktive Insekten verwendet werden (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen mit warmen Farbtemperaturen bis max. 3000 Kelvin). Zudem sollte die Ausstrahlung des Lichts nach unten auf Fahrbahn oder Gehweg fokussiert gerichtet sein, um eine Streuung in mehrere Richtungen zu vermeiden. Es sind insektendicht schließende Leuchtgehäuse mit einer Oberflächen-temperatur von maximal 60 °C zu verwenden.

13 Örtliche Bauvorschriften

13.1 Dächer, Dachaufbauten, Dachdeckung

Zulässig sind nur Satteldächer und Flachdächer gemäß Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan VEP. Für Nebengebäude und untergeordnete Bauteile gelten zur Vermeidung von Überregulierung keine Bauvorschriften bzgl. Dächern und Dachaufbauten.

13.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen können die Außenwirkung einer Bebauung prägen und werden insofern aus gestalterischen Gründen bzgl. Größe und Anbringungsort beschränkt.

13.3 Zahl nachzuweisender Stellplätze

Für den Hotelbetrieb sind laut bestehender Baugenehmigung vom 17.07.21980 insgesamt 13 Stellplätze nachzuweisen. Für den geplanten Neubau sind je Wohneinheit 2 Stellplätze und je 35 m² Bürofläche je ein Stellplatz nachzuweisen.

14 Änderungen zur erneuten Planoffenlage

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Haus Am See“ war nach einem entsprechenden Gemeinderatsbeschluss von der Verwaltung gemäß § 3(2) BauGB ordnungsgemäß öffentlich ausgelegt worden. Gem. § 4 (2) BauGB wurden von der Verwaltung Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Im Zuge der Offenlage sind von Seiten der Öffentlichkeit in zahlreichen Schreiben Bedenken gegen das Vorhaben und Anregungen zur Änderung der Planung geäußert worden.

Als Reaktion auf die vorgebrachten Bedenken und Anregungen haben intensive Erörterungen stattgefunden mit dem Ergebnis, dass die Planung in wesentlichen Punkten überarbeitet worden ist.

Der Änderungsumfang, der Gegenstand der erneuten Planoffenlage gem. § 4a (3) BauGB war, wird nachfolgend dargestellt:

- Das Gebäude wurde um ca. 0.73 m tiefer gelegt
- Durch die Verkleinerung des Gebäudevolumens reduzierten sich die Raumflächen um insgesamt 171 m².
- Die südliche Fassadenflucht wurde vom Anwesen „Tannenweg 54“ durch Ausrichtung am Bestandsgebäude „Haus am See“ weggedreht. Dadurch überlappt die gedachte Verlängerung der neu ausgerichteten Fassade das Anwesen „Tannenweg 54“ nur noch geringfügig (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan).
- In den Obergeschossen wurde auf der Westseite der Grenzabstand vergrößert.
- Die bisher im Bürogeschoss geplanten Archivflächen entfallen. Die hierdurch freiwerdenden Flächen werden zur Erweiterung des darüber liegenden Wohngeschosses genutzt. Dadurch entsteht ein Verhältnis Wohnen zu Büro von ca. 2/3 zu 1/3 (bisher war der geplante Büroanteil deutlich größer als der Wohnanteil).
- Auf die bisher geplanten Stellplätze entlang der westlichen Grundstücksgrenze wird verzichtet.
- Durch die mit dem Vorhabenträger vereinbarte Fassadengestaltung (Gliederung, Farbe, Material) reduziert sich rein optisch gesehen die Gebäudehöhe.
- Im aktualisierten Planentwurf wird an der bisherigen Gebietsausweisung „Sondergebiet“ (SO) festgehalten. Das SO wird in 2 Teilbereiche gegliedert:

Der Teilbereich SO 1 umfasst Pension, Gaststätte und Gartenhaus.
In diesem Teilbereich sind nur zulässig: Betriebe und Anlagen des Beherbergungs- und Gaststättengewerbes mit zugeordneten Nebenräume, Nebenanlagen und Kellerräumen sowie ein Gartenhaus. Im Gartenhaus sind nur beherbergungsgewerbliche Nebennutzungen (z.B. Sauna, Fitness, Lagerung von Gartengeräten, Stühlen und sonstigem Material) zulässig. Im Gartenhaus sind NICHT zulässig: Wohnnutzung, Beherbergung, gastronomische Nutzung.

Der Teilbereich SO 2 umfasst den Neubau am Tannenweg.
In diesem Teilbereich ist nur zulässig: Wohngebäude mit einer dem Wohnen untergeordneten Büronutzung und den zugeordneten Nebenräumen, Nebenanlagen, Kellerräumen sowie Stellplätzen und Garagen (Garagengeschoss).
- Das Gartenhaus wird in Nord-Süd gedreht. Damit vergrößert sich der Abstand zur unterliegenden Wohnbebauung. Im Gartenhaus sind keine Wohn- und keine Übernachtungs- oder gastronomische Nutzungen zulässig

Analog dem bisherigen B-Plan-Entwurf gilt weiterhin:

- Im Rahmen der (nachfolgenden) Ziffern und der Planzeichnung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan verpflichtet hat.
- Der Überbauungsgrad für Hauptgebäude beträgt wie bisher 40% (GRZ = 0.4 gemäß Baunutzungsverordnung)
- Der Überbauungsgrad für Hauptgebäude + Nebenanlagen beträgt statt bisher 65 % jetzt 60% (GRZ = 0.6 gemäß Baunutzungsverordnung)
- Die zulässige Größe von Werbeanlagen wurde halbiert (einzeln max. 0.50qm Fläche, Gesamtfläche je Gebäudeseite max. 1.00qm)

Sinzheim, 25. Juli 2019

Ernst

E. R. N. S. T.
Bürgermeister

Anlage 1 - Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)



EDELHOFF
EDYER

FREI-ARCHITECTIN & STUDIO
 Julka K. Geyer-Edehloff
 Architektin, Bauplaner, Innenarchitektin
 Mollatweg 11, 76532 Baden - Baden
 Telefon +49 7141 311 310, 44 41

J. Geyer-Edehloff

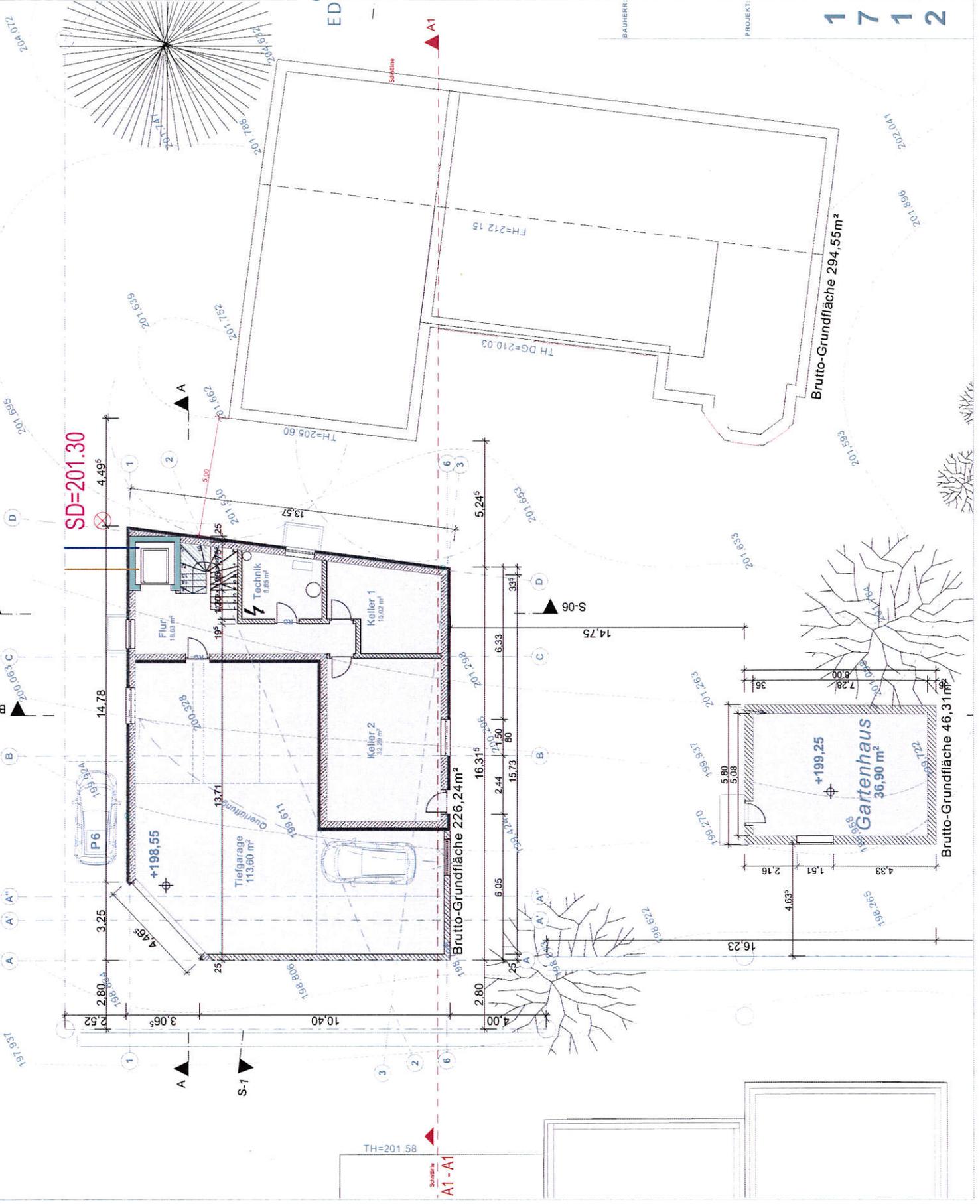
AUFTRAGGEBER:
 Thomas Zgraja
 Beichenstraße 17
 76532 Baden - Baden
 Tel. +49 7149 073 79 56

BAUVORHABEN:
 Haus am See
 Langenweg 60/60
 76547 Sinzheim

BAUANTRAG geändert
 Grundriss Kellersgeschoss
 mit Gartenhaus

Plannummer: **BA G-1 1/11**
 Datum: Maßstab: gezeichnet: JGE
 25.07.19 1:100 JGE

1712



SD=201.30

A1 - A1

TH=201.58

Schnitt

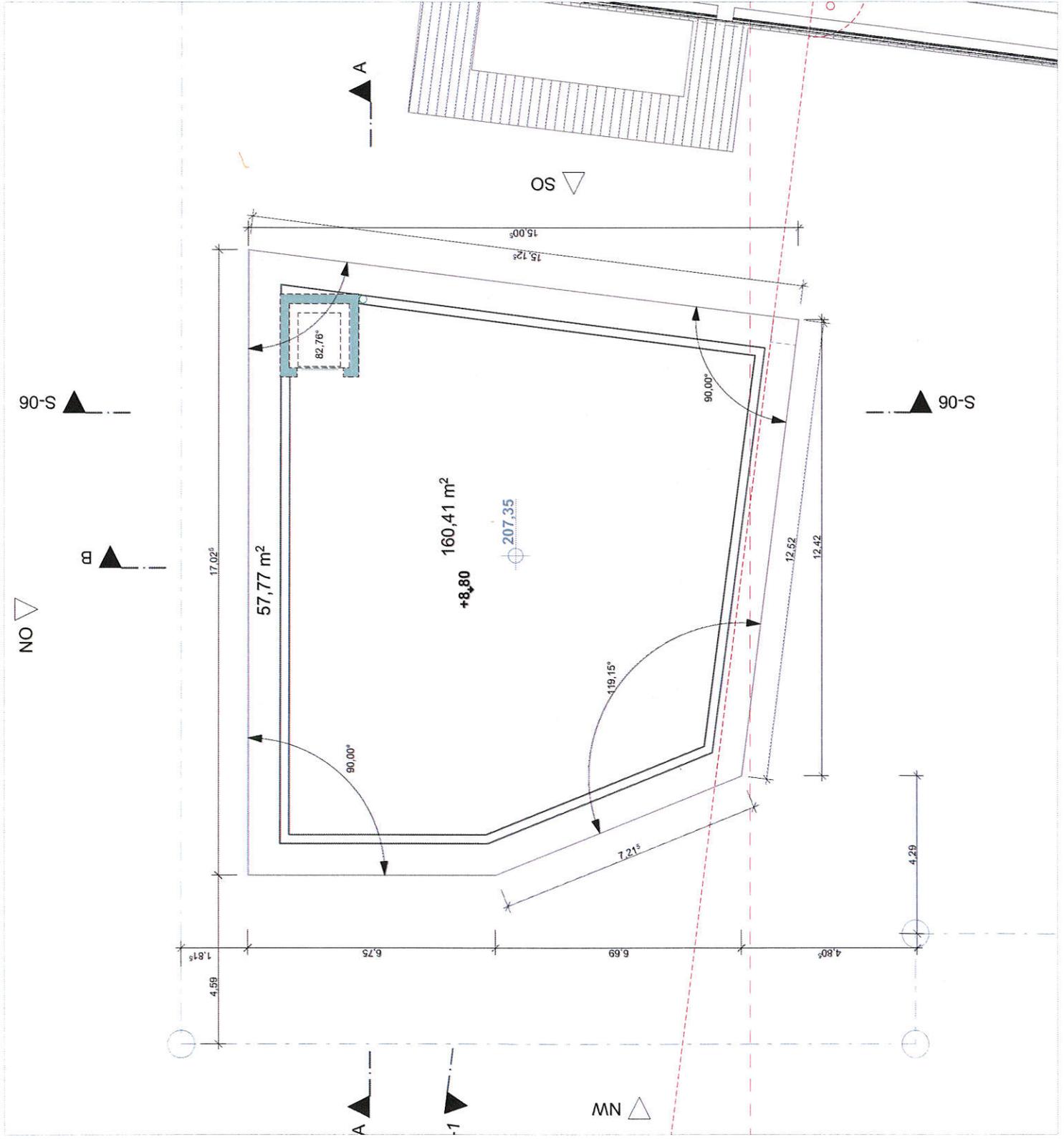
A1 - A1

Brutto-Grundfläche 46,31 m²

Gartenhaus
 36,90 m²

Brutto-Grundfläche 226,24 m²

Brutto-Grundfläche 294,55 m²



BAUHERR: Thomas Zgraja
Belchenstraße 17
76532 Baden - Baden
Tel: +49 179 675 79 56

(T. Zgraja)

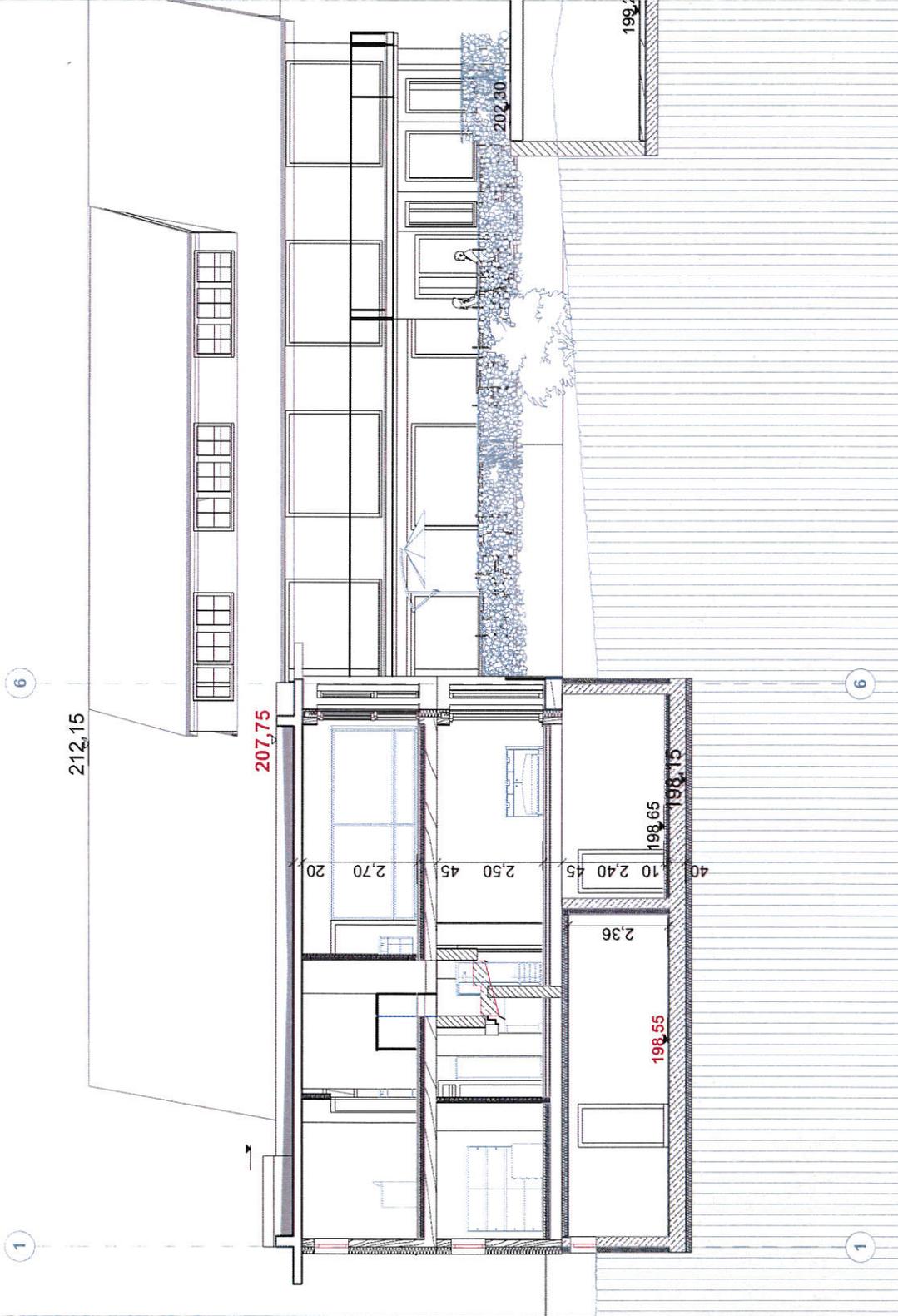
PROJEKT: Haus am See
Tannenweg 60
76547 Sinzheim

BAUANTRAG geändert Schnitt B-B Querschnitt

Plannummer: **BA SCH B 6/11**

Datum	Maßstab	gez.	gepr.
25.07.19	1:100	JGE	JGE

1 7 1 2



BAUHERR: Thomas Zgraja
Belchenstraße 17
76532 Baden - Baden
Tel: +49 179 675 79 56

(T. Zgraja)

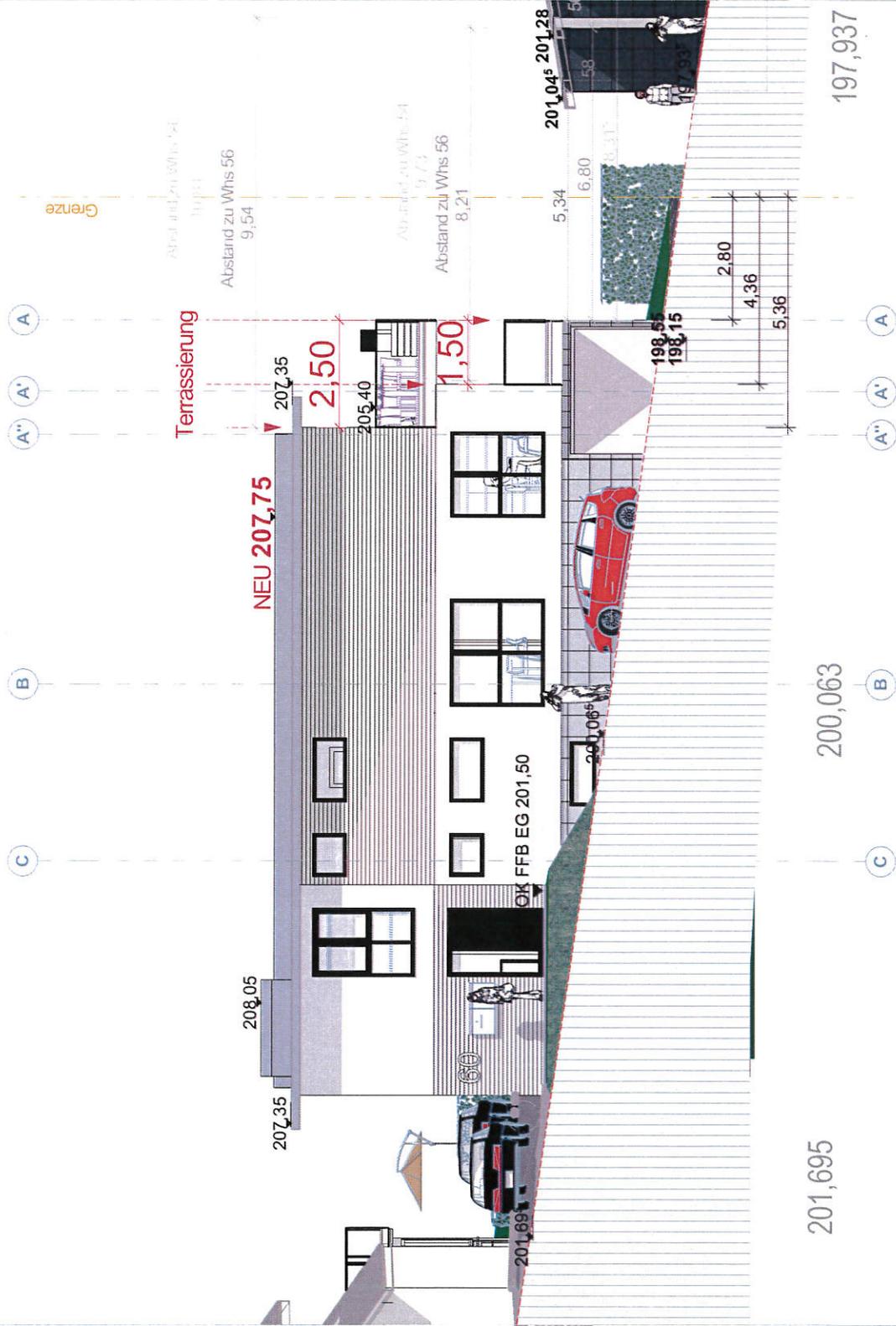
PROJEKT: Haus am See
Tannenweg 60
76547 Sinzheim

Ansicht Nord-Ost

Plannummer: **BA ANS NO 7/11**

Datum	Maßstab	gez.	gepr.
25.07.19	1:100	JGE	JGE

1 7 1 2



G E D E L H O F F E D E L Y E R

FREIE ARCHITEKTIN & SIGEKO
 Dipl.-Ing. (FH) Julia R. Geyer-Edelhoff
 Klosterlehen 16a | 76533 Baden-Baden
 Tel: +49 (0) 7221 336 00
 Mobil: +49 (0) 171 399 44 50

(J. Geyer-Edelhoff)

BAUHERR: Thomas Zgraja
 Belchenstraße 17
 76532 Baden - Baden
 Tel: +49 179 675 79 56

(T. Zgraja)

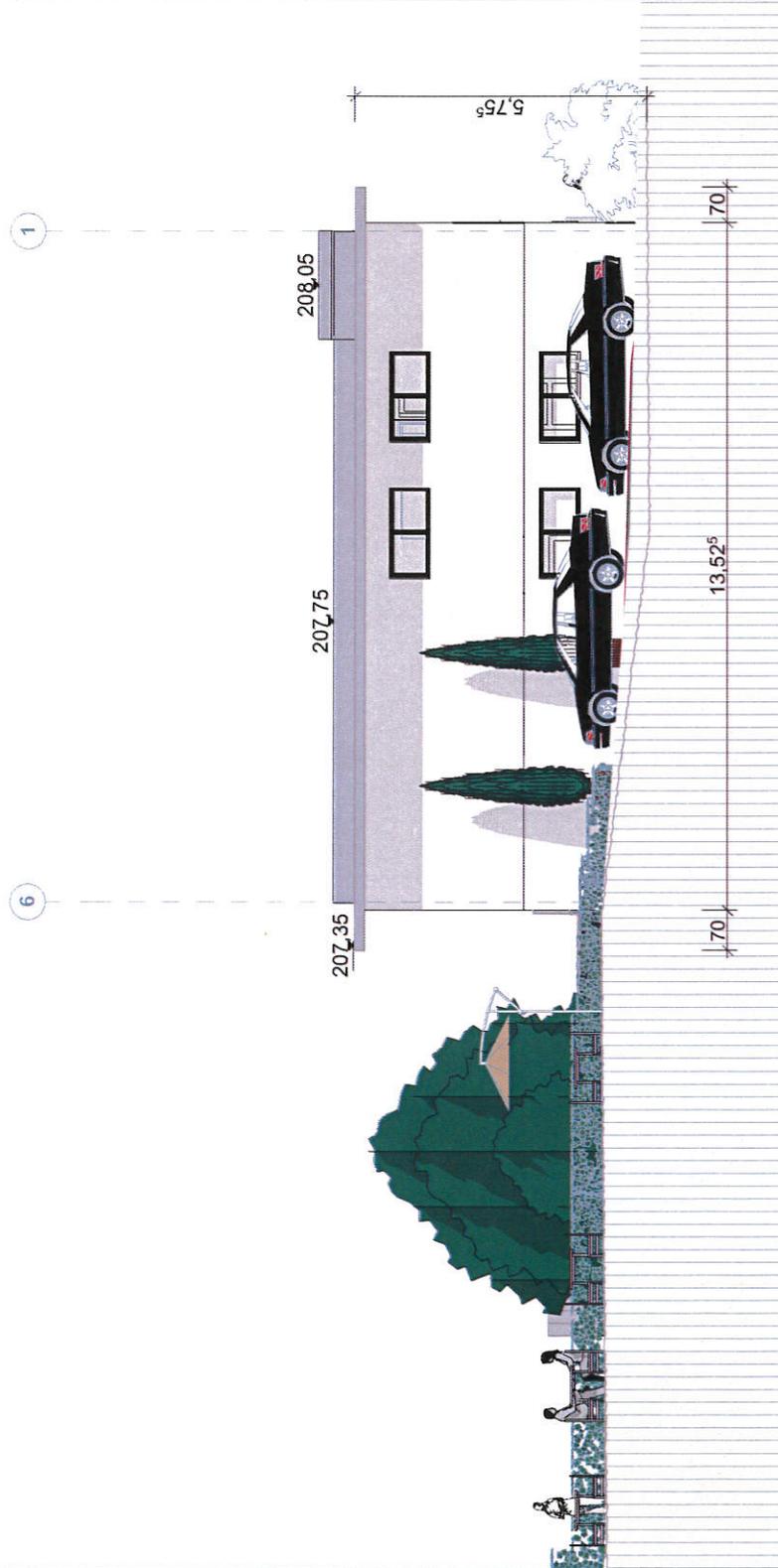
PROJEKT: Haus am See
 Tannenweg 60
 76547 Sinzheim

BAUANTRAG geändert
 Ansicht Süd-Ost

Plannummer: **BA ANS SO 8/11**

Datum	Maßstab	gez.	gepr.
25.07.19	1:100	JGE	JGE

1 7 1 2



G EDELHOFF E D E L H O F F Y E R

FREIE ARCHITEKTIN & SIGeKO
Dipl.-Ing. (FH) Julia R. Geyer-Edelhoff
Klosterherten 16a III / 76534 Baden-Baden
Tel: +49 (0) 7221 636500
Mobil: +49 (0) 171 3664450

(J. Geyer-Edelhoff)

BAUHERR: Thomas Zgraja
Belchenstraße 17
76532 Baden - Baden
Tel: +49 179 675 79 56

(T. Zgraja)

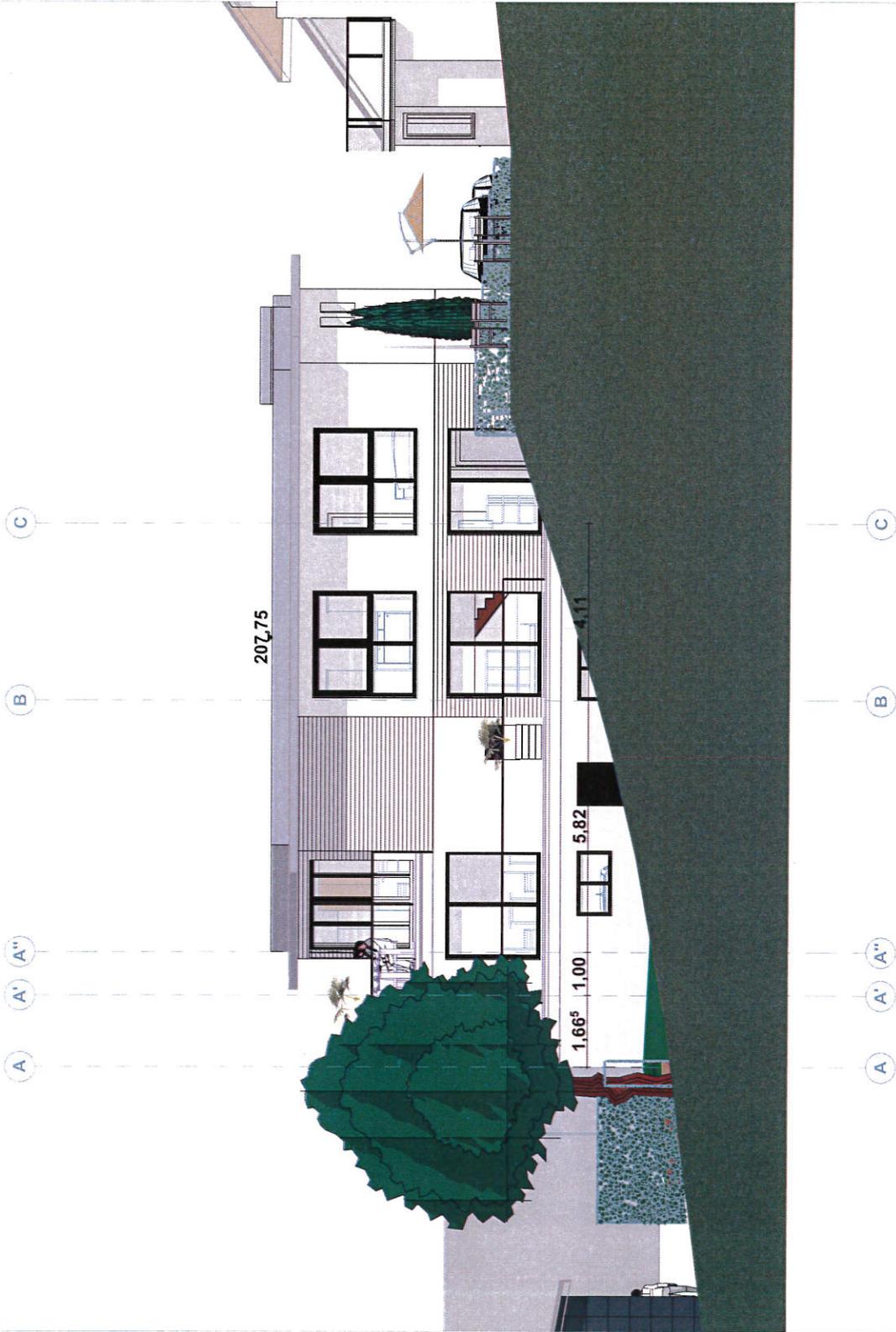
PROJEKT: Haus am See
Tannenweg 60
76547 Sinzheim

BAUANTRAG geändert
Ansicht Süd-West

Plannummer: **BA ANS SW 9/11**

Datum	Maßstab	gez.	gepr.
25.07.19	1:100	JGE	JGE

1 7 1 2



BAUHERR:

Thomas Zgraja
 Belchenstraße 17
 76532 Baden - Baden
 Tel: +49 179 675 79 56

PROJEKT:

Haus am See
 Tannenweg 60
 76547 Sinzheim

(T. Zgraja)

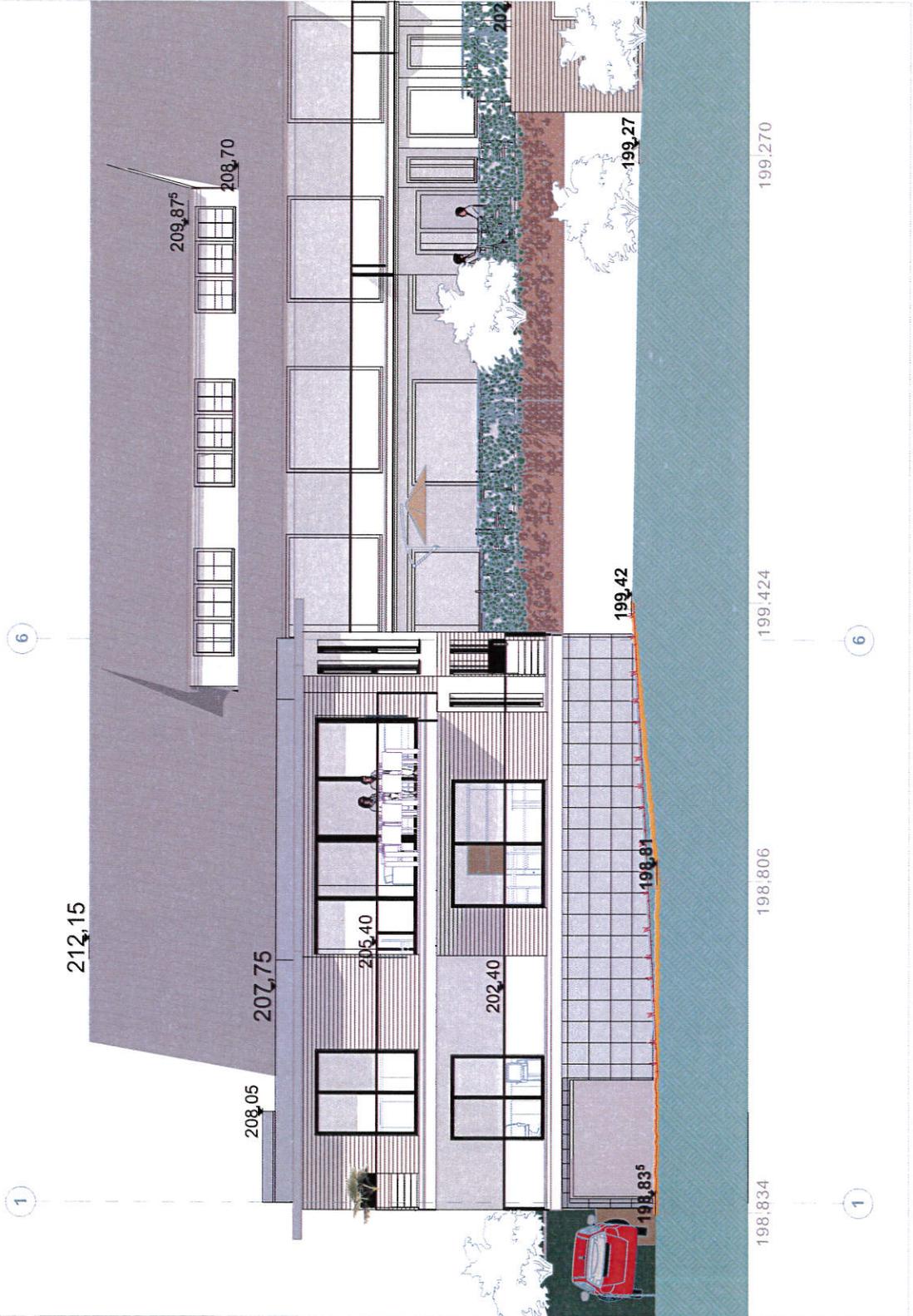
Ansicht Nord-West

Plannummer:

BA ANS NW 10/11

Datum	Maßstab	gez.	gepr.
25.07.19	1:100	JGE	JGE

1 7 1 2



Architekt | Thomas Ziegler
 Brunnenstraße 7
 76532 Badst. | Badst.
 Tel. 49 7143 179 875 79 55

Projekt | Haus am See
 Tannenweg 60
 76547 Sinzheim

BAUANTRAG geändert
 Gartenhaus,
 Grundriss, Dachaufsicht,
 Schnitt, Ansicht und
 3D-Ausschnitt

Plannummer **BA GAR 11/11**
 Datum: 11.07.19 | 1:500 | 2/21
 25.07.19 | 1:500 | 2/21

1 7 1 2

