Gemeinde Kirchzarten	**BESCHLUSSVORLAGE**
Vorlage Nr.: 2020/004	
Fachbereich 5 / Aktenzeichen 2019/53	26. Januar 2021
Bau- und Umweltausschuss am 13.01.2020 - nicht öffentlich - Gemeinderat am 23.01.2020 - öffentlich -	
Tagesordnungspunkt Stellungnahme zum Bauantrag, Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten und Tiefgarage, Bundesstraße 15a	

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt / der Gemeinderat beschließt, dem Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten und Tiefgarage zuzustimmen. Das Einvernehmen gem. § 36 i.V.m. § 34 BauGB wird erteilt.

Beratungsergebnis:

__ einstimmig
__ mit Stimmen
..... Ja
..... Nein
..... Enthaltungen

__ lt. Beschlussvorlage
__ abweichender Beschluss

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Bundesstraße 15a (alte Flst. Nr 29, neue Flst. Nr. 29/1, Gemarkung Zarten) soll das bestehende Wohn- und Wirtschaftsgebäude abgerissen und durch den Neubau eines Mehrfamilienhauses ersetzt werden. Der Bauantrag wurde bereits in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 9. Dezember 2019 beraten ***(siehe hierzu BV 2019/987).*** Der Bau- und Umweltausschuss sprach die Empfehlung aus, dass die Verwaltung ein Gespräch mit dem Antragsteller führen soll, um insbesondere die Westansicht zu überarbeiten. Der Antragsteller signalisierte Bereitschaft, das Vorhaben gemeinsam mit dem Planer anzupassen. Die ursprünglich eingereichte Planung wurde somit von der Tagesordnung der Gemeinderatsitzung am 19.12.2019 genommen. Die überarbeitete Planung wurde nun eingereicht.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und wird somit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt. § 34 BauGB regelt die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.
Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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 und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Flächennutzungsplan weist für den Bereich des Grundstücks der geplanten Bebauung, zur Art der baulichen Nutzung (Bauflächen), gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine gemischte Baufläche (M) aus.

Geplant ist ein Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten und Tiefgarage. Das Gebäude sieht 3 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss und Speicher vor. Das geplante Satteldach soll nun eine Dachneigung von 45° und nicht, wie ursprünglich geplant, von 35° erhalten. Die Traufhöhe soll von 6,88 m auf 6,92 m erhöht werden. Durch die steilere Dachneigung wird der First in der neuen Planung 14,42 m hoch, etwa 30 cm höher als die angrenzende Scheune auf dem Grundstück Inselstraße 1.
Auf der Westseite (Gartenseite) sind zwei Wiederkehren geplant, deren Breite insgesamt nicht mehr als 50% der gesamten Gebäudelänge beträgt. Die beiden Wiederkehren sind mit einer Wandhöhe von 8,80 m geplant. Zwischen beiden Wiederkehren führt eine außenliegende Treppe, die auch gleichzeitig als Fluchtweg ausgewiesen ist, in den Gartenbereich.

In der Tiefgarage werden 9 der 11 erforderlichen Stellplätze nachgewiesen. 2 weitere Stellplätze werden auf dem angrenzend Grundstück Bundesstraße 15 (Flst. Nr. 29) nachgewiesen.

An der nordwestlichen und nordöstlichen Grundstücksgrenze ist ein Schuppen mit Flachdach geplant.

Das Vorhaben fügt sich in seiner Größe und Kubatur aus Sicht der Verwaltung in die Umgebungsbebauung ein und ist somit genehmigungsfähig.

Anlage:

- Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Planunterlagen, teilweise verkleinert