

Gemeinde Kirchzarten	BESCHLUSSVORLAGE
Vorlage Nr.: 2020/033	
Fachbereich 5 / Aktenzeichen 2020/3	4. März 2020
Bau- und Umweltausschuss am 02.03.2020 - nicht öffentlich - Gemeinderat am 12.03.2020 - öffentlich -	
Tagesordnungspunkt <u>Stellungnahme zum Bauantrag; Neubau von 2 Wohngebäuden, Haus 1 und Haus 2; Birnenhof (Flst.Nr. 1646)</u>	

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt, dem Bauvorhaben zum Neubau von zwei Wohngebäuden mit der erforderlichen Befreiung (Überschreitung Baugrenze mit Stellplatz bei Haus 2) zuzustimmen. Das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 (2) BauGB wird erteilt.

Die Anlagen aus der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 02.03.2020 bleiben gleich.

Beratungsergebnis:

einstimmig

mit Stimmen

..... Ja

..... Nein

..... Enthaltungen

lt. Beschlussvorlage

abweichender Beschluss

Sachverhalt:

Für das Grundstück Flst.-Nr. 1646, Gemarkung Kirchzarten im Birnenhof wurde ein Bauantrag zum Neubau von zwei Wohngebäuden eingereicht. Nachfolgend sowie in den Planunterlagen zum Bauantrag wird der Neubau im östlichen Bereich als Haus 1 und der Neubau im westlichen Bereich als Haus 2 bezeichnet.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wohngebiet am Kurhaus“.

Stellplätze:

Nach Ziffer 4.3 der Bebauungsvorschriften des geltenden Bebauungsplans dürfen Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Fläche für Stellplätze und Garagen errichtet werden.

Mit dem Bauvorhaben werden für die beiden Wohngebäude insgesamt 20 Stellplätze erforderlich (13 Wohneinheiten x 1,5 Stellplätze). Nach den vorliegenden Planunterlagen werden die Stellplätze in ausreichender Anzahl nachgewiesen. Einer dieser Stellplätze im Bereich von Haus 2 (im Lageplan als Stellplatz 3 gekennzeichnet), liegt jedoch teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Außerdem liegt dieser nicht innerhalb einer Fläche für Stellplätze und Garagen.

Eine entsprechende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans wird erforderlich.

Loggia/Eingangsbereich:

Im Grundrissplan Erdgeschoss bei Haus 2 ist im Eingangsbereich (nördlicher Grundstücksbereich) eine Vordach eingezeichnet, welches die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze überschreitet.

Gem. Ziffer 3.2 der Bebauungsvorschriften des Bebauungsplans ist eine Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile bis zu einer Tiefe von 2,00 m und einer Breite von 5,00 m zulässig. Mit dem geplanten Vordach werden die Maße eines untergeordneten Bauteils eingehalten.

Gleiches betrifft die Überschreitung der Baugrenze durch die geplante Loggia im südlichen Grundstücksbereich ebenfalls bei Haus 2. Auch hier werden die Maße eines untergeordneten Bauteils eingehalten, sodass die geplante Loggia außerhalb der Baugrenze zulässigerweise errichtet werden kann.

Nebenanlagen:

Nebenanlagen sind nach Ziffer 4.1 der Bebauungsvorschriften auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nicht jedoch innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche.

Bei Haus 1 sowie auch bei Haus 2 sind Nebenanlagen für die Unterbringung von Fahrrädern und Müll außerhalb des Baufensters geplant. Nach unserer Prüfung ragen diese nicht in die festgesetzte private Grünfläche hinein.

Finanzielle Auswirkungen:

X

Anlagen:

- Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Wohngebiet am Kurhaus“ (1. Änderung und Neufassung)
- Planunterlagen Bauvorhaben Birnenhof (teilweise verkleinert)

Sachverhalt nach der Bau- und Umweltausschusssitzung:

Der Bau- und Umweltausschuss hat eingehend über den Bauantrag beraten und den umseitigen Beschlussvorschlag formuliert. Der Ausschuss empfiehlt damit der erforderlichen Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze mit dem Stellplatz bei Haus 2 in diesem Fall zuzustimmen, da der Bebauungsplan in einer gleichwertigen Lage (gegenüber, ebenfalls im Birnenhof) eine Fläche für Stellplätze ausweist. Eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Gesamterscheinungsbildes wird daher nicht gesehen.