

Gemeinde Kirchzarten	BESCHLUSSVORLAGE
Vorlage Nr.: 2020/057	
Fachbereich 5 / Aktenzeichen 2020/23	8. Mai 2020
Bau- und Umweltausschuss am 18.05.2020 - nicht öffentlich - Gemeinderat am 28.05.2020 - öffentlich -	
Tagesordnungspunkt <u>Stellungnahme zum Bauantrag, Gebäudeaufstockung auf der Ostseite des Gebäudes und energetische Sanierung der restlichen Dachfläche, Keltenring 19</u>	

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt / der Gemeinderat beschließt:

- (1) Der durch Reihenhausbauung bedingten Überschreitung der Geschossflächenzahl ausnahmsweise gem. § 36 i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB zuzustimmen.
- (2) Der Befreiung zur abweichenden Dachneigung durch die Gebäudeaufstockung zuzustimmen.
- (3) Der Befreiung zur Überschreitung der Traufhöhe, welche durch die Gebäudeaufstockung ausgelöst wird, gem. § 36 i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB zuzustimmen.

Beratungsergebnis:

☐ einstimmig	☐ lt. Beschlussvorlage
☐ mit Stimmen	☐ abweichender Beschluss
..... Ja	
..... Nein	
..... Enthaltungen	

Sachverhalt:

Für das Grundstück Keltenring 19 im Ortsteil Burg wurde ein Bauantrag im vereinfachten Verfahren zur Gebäudeaufstockung auf der Ostseite sowie der energetischen Sanierung der restlichen Dachfläche eingereicht.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Birkenhof“.

Durch die Gebäudeaufstockung entsteht nach unserer Prüfung ein weiteres Vollgeschoss. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sind in diesem Bereich zwei Vollgeschosse zulässig, bei Einhaltung der Trauf- und Firsthöhe darf der Dachraum aber auch als weiteres Vollgeschoss genutzt werden.

Die maximale Traufhöhe beträgt nach den Festsetzungen des Bebauungsplans bei zwei zulässigen Vollgeschossen 7,80 m (Bezugspunkt ist jeweils Oberkante der Fahrbahn oder des Wohnwegs vor der Gebäudemitte). Die Gebäudeaufstockung löst eine neue Traufhöhe aus und überschreitet damit die maximal zulässige Traufhöhe von 7,80 m. Eine Befreiung zur Überschreitung der Traufhöhe wird erforderlich.

Eine durch Reihenhausbauung bedingte Überschreitung der Grund- und Geschossflächenzahl ist nach dem Bebauungsplan ausnahmsweise zulässig (§ 3 Ziff. 1a, b der Bauvorschrift). Nach unserer Prüfung wird die Grund- und Geschossflächenzahl jeweils überschritten. Nach Angaben in den Bauantragsunterlagen wird sowohl die zulässige Grundflächenzahl als auch die Geschossflächenzahl bereits im Bestand überschritten. Durch die Aufstockung wird die Geschossflächenzahl um weitere 6,41 m² überschritten und erfordert eine Ausnahme.

Des Weiteren wurde den Unterlagen ein Befreiungsantrag zur abweichenden Dachneigung im Bereich der Aufstockung beigelegt. Nach dem geltenden Bebauungsplan ist die Dachneigung der Dachhälften mit 20°/40° unterschiedlich festgesetzt. Die geplante Aufstockung sieht lediglich eine Dachneigung von 8° vor.

Aufgrund des besonderen Gebietscharakters im Ortsteil Burg-Birkenhof wurde den genannten Befreiungen bei Bauanträgen dieser Art stets zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen:

X

Anlagen:

Auszug aus dem Bebauungsplan
Planunterlagen