

Gemeinde Kirchzarten	BESCHLUSSVORLAGE
Vorlage Nr.: 2020/070	
Fachbereich 5 / Aktenzeichen 2020/27	8. Mai 2020
Bau- und Umweltausschuss am 18.05.2020 - nicht öffentlich - Gemeinderat am 28.05.2020 - öffentlich -	
Tagesordnungspunkt <u>Stellungnahme zur Bauvoranfrage, Errichtung einer Garage und 2 Stellplätzen,</u> <u>Talvogteistr. 6</u>	

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt / der Gemeinderat beschließt:

1. Der Befreiung zur Unterschreitung des im Bebauungsplan festgesetzten Mindestabstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht zuzustimmen. Das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 (2) BauGB wird versagt.
2. Der Befreiung zur Bebauung innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerschutz“ nicht zuzustimmen. Das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 (2) BauGB wird versagt.

Beratungsergebnis:

einstimmig

mit Stimmen

..... Ja

..... Nein

..... Enthaltungen

lt. Beschlussvorlage

abweichender Beschluss

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Talvogteistraße 6, Flst.-Nr. 125 ist die Errichtung einer Garage und zwei Stellplätzen geplant.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Talvogtei“.

Mit der Bauvoranfrage sollen folgende Fragen geklärt werden:

1. Frage zur Garage: Ist eine Baugenehmigung im bezeichneten Bereich für eine Garage möglich, d.h. gibt es Einwände gegen die Lage am Gewässer und kann einer Befreiung nach § 31 (2) BauGB außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugestimmt werden? Die Zufahrt erfolgt über Flst. Nr. 130, da diese in einem verkehrsberuhigten Bereich liegt, wäre zu klären, ob der Eigentümer diesbezüglich Bedenken hat oder seine Zustimmung gibt?
2. Frage zu den Stellplätzen: Können die Stellplätze an der geplanten Stelle umgesetzt werden, gibt es Einwendungen seitens der Gemeinde im Hinblick auf die Zufahrt?

Die geplante Garage im südwestlichen Bereich des Grundstücks soll laut Planunterlagen 4,40 m breit, 10,40 m lang und 4,60 m hoch werden.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt ein Teil des Grundstücks Flst. Nr. 125 innerhalb privater Grünfläche mit Zweckbestimmung „Gewässerschutz“ und ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Außerdem dürfen laut Bebauungsplan keinerlei Veränderungen vorgenommen werden; insbesondere sind Aufschüttungen, Errichtungen von Ufermauern, Einzäunung und Überdachung, Lagerung wassergefährdender Stoffe, Ablagerungen von Abfällen, Anlagen von Autoabstellplätzen usw. untersagt. Hinsichtlich der Gestaltung und Nutzung wird auf den Grünordnungsplan verwiesen. Nach den Festsetzungen des Grünordnungsplans ist ein 5,00 m breiter Streifen als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerschutz“ ausgewiesen und ist als Pflanzenstreifen zu unterhalten. Das Errichten von baulichen Anlagen und das Befestigen von Flächen sowie die Verwendung von Pestiziden und Düngemittel sind in diesem Bereich untersagt.

Die geplante Garage ragt teilweise in diese private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerschutz“ rein.

Nach dem Bebauungsplan ist außerdem bei paralleler als auch bei rechtwinkliger Anordnung von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten. Laut Planunterlagen wird der Mindestabstand von 1,00 m nicht eingehalten und erfordert eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die maximal zulässige Firsthöhe für Garagen und Carports, gemessen von Oberkante Gelände, darf max. 5,00 m betragen. Die Dachneigung bei Garagen muss mind. 22° betragen, die Dacheindeckung muss im Material und Farbe dem der Hauptkörper entsprechen.

Mit der geplanten Höhe von 4,60 m wird die maximale Firsthöhe eingehalten. Zur geplanten Dachneigung wurden in den Planunterlagen keine Angaben gemacht.

Zusätzlich sind im südöstlichen Teil des Grundstücks 2 Stellplätze geplant, welche sich wie auch die Garage im Bereich der nicht überbaubaren Fläche befinden. Der Bebauungsplan trifft für den Bereich des Grundstücks keine Festsetzungen, dass Garagen und Stellplätze nicht außerhalb der Baugrenze errichtet werden dürfen.

Finanzielle Auswirkungen:

X

Anlagen:

Planunterlagen

Auszüge aus dem Bebauungsplan, teilweise verkleinert