

Gemeinde Kirchzarten	BESCHLUSSVORLAGE
Vorlage Nr.: 2020/140	
Fachbereich 5 / Aktenzeichen 2020/38	5. Oktober 2020
Bau- und Umweltausschuss am 12.10.2020 - nicht öffentlich - Gemeinderat am 22.10.2020 - öffentlich -	
Tagesordnungspunkt <u>Stellungnahme zum Bauantrag; Erweiterung eines bestehenden Mehrfamilienhauses;</u> <u>Lerchenfeldstraße 44</u>	

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt / der Gemeinderat beschließt:

1. Der Befreiung zur Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung mit dem Anbau zuzustimmen. Das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 (2) BauGB wird erteilt.
2. Der Befreiung zur Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe mit dem Anbau zuzustimmen. Das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 (2) BauGB wird erteilt.
3. Der Befreiung zur Überschreitung der festgesetzten Gebäudetiefe zuzustimmen. Das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 (2) BauGB wird erteilt.
4. Der Ausnahme zur Nutzung fester Brennstoffe für eine Zusatzheizung zuzustimmen. Das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 (1) BauGB wird erteilt.

Beratungsergebnis:

einstimmig

mit Stimmen

..... Ja

..... Nein

..... Enthaltungen

lt. Beschlussvorlage

abweichender Beschluss

Sachverhalt:

Für das Grundstück Lerchenfeldstraße 44, Flst. Nr. 245/1, wurde ein Bauantrag zur Erweiterung des bestehenden Mehrfamilienhauses eingereicht. Die Erweiterung soll zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum der bestehenden Wohneinheiten dienen und damit eine bessere Nutzung des Gebäudes und Ausnutzung des Grundstücks herstellen.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lerchenfeldstraße II“.

Die eingereichte Planung des Bauvorhabens weicht in folgenden Bereichen vom gültigen Bebauungsplan ab:

Befreiung Dachneigung:

Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks soll ein Anbau angebracht werden. Dieser ist mit einem Flachdach geplant. Die im Bebauungsplan festgesetzte Dachneigung von mind. 30° wird dadurch nicht eingehalten und erfordert eine Befreiung.

Befreiung Wandhöhe:

In Ziffer A 2.1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen ist eine maximale Wandhöhe von 4,50 m festgesetzt. Der Flachdachanbau soll mit einer Höhe von 6,80 m errichtet werden und überschreitet damit die festgesetzte Wandhöhe um ca. 2,30 m.

Befreiung Gebäudetiefe:

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine maximale Gebäudetiefe von 12,00 m zulässig. Auf der Ostseite des Gebäudes erweitert sich die Gebäudetiefe durch den Anbau auf 12,06 m. Aus Sicht der Verwaltung handelt es sich hierbei um eine geringfügige Überschreitung, welcher zugestimmt werden kann.

Ausnahme fester Brennstoff:

Nach Ziffer 9.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen dürfen ausnahmsweise feste Brennstoffe für eine Zusatzheizung verwendet werden, wenn die Zusatzheizung von untergeordneter Bedeutung für die Wärmeabgewinnung – wie bei Kachelöfen oder ähnlicher Einzelöfen und Kaminen – ist. Ein Ausnahmeantrag zur Nutzung von festen Brennstoffen für eine Zusatzheizung wurde eingereicht. Der Bauherr verfügt über eigenen Wald und möchte durch die Verwendung von Holz regenerative Energie zur Erzeugung von Wärme einsetzen.

An das Bebauungsplangebiet „Lerchenfeldstraße II“ grenzt unmittelbar der Bebauungsplan „Lerchenfeldstraße I“ an. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans „Lerchenfeldstraße I“ (Rechtskraft März 2019), wurde dieser unter anderem dahingehend angepasst, dass die Traufhöhe von Dachaufbauten wie z.B. von Widerkehren (Unterbrechung der Traufe mit Versatz in der Fassade) die festgesetzte zulässige Wandhöhe überschreiten darf.

Weiter dürfen Bauteile wie z.B. Anbauten, Erker etc. auch als Flach- oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 5° ausgeführt werden. Nach den Festsetzungen der 3. Änderungen des Bebauungsplans „Lerchenfeldstraße I“ wären die Befreiungen hinsichtlich Wandhöhe und Dachneigung daher nicht erforderlich.

Dieser Planungswille der Gemeinde soll künftig auch im Bereich des Bebauungsplangebietes „Lerchenfeldstraße II“ umgesetzt werden und sich damit an das angrenzende Gebiet anpassen. Die Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplans „Lerchenfeldstraße II“ steht noch aus.

Aus Sicht der Verwaltung ist die eingereichte Planung trotz der aktuell bestehenden Abweichungen vom derzeit gültigen Bebauungsplan mit den Zielsetzungen der Gemeinde vereinbar.

Finanzielle Auswirkungen:

X

Anlagen

- Auszüge aus dem Bebauungsplan „Lerchenfeldstraße I“
- Auszüge aus dem Bebauungsplan „Lerchenfeldstraße II“
- Planunterlagen (teilweise verkleinert)