

Gemeinde Kirchzarten	BESCHLUSSVORLAGE
Vorlage Nr.: 2021/016	
Fachbereich 5 / Aktenzeichen 2021/6	12. Februar 2021
Bau- und Umweltausschuss am 22.02.2021 - nicht öffentlich - Gemeinderat am 04.03.2021 - öffentlich -	
Tagesordnungspunkt <u>Stellungnahme zum Bauantrag; Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Garage; Silberbrunnenstraße 5, Flst. Nr. 328/9, Gemarkung Kirchzarten</u>	

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt / der Gemeinderat beschließt:

1. Der Befreiung zur Überschreitung der festgesetzten Gebäudetiefe zuzustimmen. Das Einvernehmen gem. § 36 i.V.m. § 31 (2) BauGB wird erteilt.
2. Der Befreiung zur Abweichung des festgesetzten Höhenbezugspunkt zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe wird zuzustimmen. Das Einvernehmen gem. § 36 i.V.m. § 31 (2) BauGB wird erteilt.
3. Der Befreiung zur Überschreitung des Baufensters mit dem Balkon zuzustimmen. Das Einvernehmen gem. § 36 i.V.m. § 31 (1) BauGB wird erteilt.
4. Der Ausnahme zur Errichtung einer Garage außerhalb der überbaubaren Flächen zuzustimmen. Das Einvernehmen gem. § 36 i.V.m. 31 (1) BauGB wird erteilt.

Beratungsergebnis:

einstimmig

mit Stimmen

..... Ja

..... Nein

..... Enthaltungen

lt. Beschlussvorlage

abweichender Beschluss

Sachverhalt:

Für das Grundstück Silberbrunnenstraße 5, Flst. Nr. 328/9, Gemarkung Kirchzarten wurde ein Bauantrag zum Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Garage eingereicht.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Lerchenfeldstraße II“.

Derzeit befindet sich auf dem Grundstück noch keine Bebauung. Es handelt sich um ein Grundstück in zweiter Reihe. Die Erschließung ist über die Silberbrunnenstraße, durch ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht auf dem Grundstück Flst. Nr. 328/2, gesichert.

Geplant ist, eine Wohneinheit im Erdgeschoss sowie eine weitere Wohneinheit im Ober- und Dachgeschoss zu errichten. Durch einen Aufzug im Gebäude sind beide Wohneinheiten barrierefrei zugänglich.

Folgende Ausnahmen und Befreiungen wurden mit dem Bauantrag eingereicht:

Befreiung zur Überschreitung der Gebäudetiefe

Im Bebauungsplan wird eine maximale Gebäudetiefe von 12,00 m festgesetzt (rechtwinklig zur Hauptfirstrichtung gemessen). Laut Planunterlagen wird die Gebäudetiefe um ca. 1,50 m überschritten. Die Überschreitung wird mit dem Einbau eines Aufzuges und die dadurch erforderliche Breite des Treppenhauses begründet. Des Weiteren wird die Überschreitung damit Begründet, dass das Grundstück in Nordsüdrichtung länger ist und eine Solarnutzung im Süden ermöglicht werden soll, weshalb nur die geplante Firstrichtung in Frage kommt.

Befreiung zum Abweichenden Höhenbezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe

Die Bemessung der festgesetzten Wand- und Firsthöhen bezieht sich auf die Oberkante Fahrbahn der zugeordneten Erschließungsstraße. Das Bauvorhaben wird über die Silberbrunnenstraße erschlossen, weshalb diese als Höhenbezugspunkt zur Bemessung der Wand- und Firsthöhen ausschlaggebend ist. Die südlich angrenzenden Grundstücke werden über den Falkensteinweg erschlossen. Der Falkensteinweg liegt ca. 1,30 m höher als die Silberbrunnenstraße. Da sich das Grundstück näher am Falkensteinweg als an der Silberbrunnenstraße befindet, beantragt der Bauherr eine Befreiung zur Abweichung des Höhenbezugspunktes. Eine ausführliche Begründung von Seiten des Planers wurde als Anlage beigefügt.

Befreiung zur Überschreitung des Baufensters durch den Balkon

Der geplante Balkon im Obergeschoss überschreitet das Baufenster im südwestlichen Bereich minimal. Nach § 23 (3) BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigen Ausmaß zugelassen werden.

Ausnahme Errichtung der Garage außerhalb des Baufensters

Die geplante Garage soll im Süden des Grundstücks, außerhalb des Baufensters errichtet werden. Nach Nr. 10.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen sind Garagen außerhalb der überbaubaren Fläche ausnahmsweise, nur im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig. Da die Erschließung des Grundstücks über Flst. 328/2 erfolgt, ist die Errichtung der Garage an diesem Standort vertretbar. Der Ausnahme kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden.

Es werden ausreichend Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung nachgewiesen.

Finanzielle Auswirkungen:

X

Anlagen:

- Auszug aus dem Bebauungsplan
- Planunterlagen (teilweise verkleinert)
- Begründung zur Befreiung des abweichenden Höhenbezugspunktes