

Gemeinde Kirchzarten	<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>
<b>Vorlage Nr.: 2021/029</b>	
Fachbereich 5 / Aktenzeichen 2021/015	1. April 2021
Bau- und Umweltausschuss am 12.04.2021 - nicht öffentlich - Gemeinderat am 22.04.2021 - öffentlich -	
<b>Tagesordnungspunkt</b> <u>Stellungnahme zur Bauvoranfrage; Neubau eines Mehrfamilienhauses mit drei Wohneinheiten; Dietenbacher Str. 35; Flst. Nr. 1002; Gemarkung Kirchzarten</u>	

### **Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt / der Gemeinderat beschließt:

1. Dem geplanten Neubau in der Art der baulichen Nutzung zuzustimmen. Das Einvernehmen gem. § 36 i.V.m. § 34 BauGB wird erteilt.
2. Dem geplanten Neubau hinsichtlich Trauf- und Firsthöhen zuzustimmen. Das Einvernehmen gem. § 36 i.V.m. § 34 BauGB wird erteilt.
3. Dem geplanten Neubau hinsichtlich der überbauten Fläche zuzustimmen. Das Einvernehmen gem. § 36 i.V.m. § 34 BauGB wird erteilt.
4. Dem geplanten Neubau hinsichtlich der Geschossigkeit zuzustimmen. Das Einvernehmen gem. § 36 i.V.m. § 34 BauGB wird erteilt.
5. Der geplanten Carportanlage nicht zuzustimmen. Das Einvernehmen gem. § 36 i.V.m. § 34 BauGB versagt.

### **Beratungsergebnis:**

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorlage
<input type="checkbox"/> mit Stimmen	<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss
..... Ja	
..... Nein	
..... Enthaltungen	

## **Sachverhalt:**

Für das Grundstück Dietenbacher Straße 35, Flst. Nr. 1002, Gemarkung Kirchzarten wurde eine Bauvoranfrage eingereicht.

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, jedoch im Geltungsbereich der Abrundungssatzung „Äußerer Dietenbacher Straße“ und muss somit nach § 34 BauGB beurteilt werden. Der Flächennutzungsplan weist für diesen Bereich eine Mischbaufläche aus.

Nach § 34 (1) BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Derzeit befindet sich auf dem Grundstück ein Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten, das direkt an einen bestehenden Altbau anschließt. Der Planer gibt an, dass der Erhalt des Altbaus nach umfangreichen Untersuchungen nicht sinnvoll erscheint, weshalb es durch einen Neubau ersetzt werden soll. Im Neubau ist die Unterbringung von drei Wohneinheiten vorgesehen.

Die durch den Neubau erforderlichen Stellplätze sollen in einer Carportanlage entlang der Dietenbacher Straße untergebracht werden.

Folgende Fragen sollen durch Bauvoranfrage baurechtlich geklärt werden:

1. Fügt sich der geplante Neubau in Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der Umgebung ein?
2. Fügt sich das geplante Gebäude hinsichtlich der Trauf- und Firsthöhe in die Umgebung ein?
3. Fügt sich das geplante Gebäude hinsichtlich der überbaubaren Fläche in die Umgebungsbebauung ein?
4. Fügt sich das geplante Gebäude hinsichtlich der Geschossigkeit in die Umgebung ein?
5. Kann für die neu anzulegenden Stellplätze eine Carportanlage geplant werden?

### **Zu Frage 1:**

Der Flächennutzungsplan weist für diesen Bereich eine Mischbaufläche aus. Nach § 6 (2) Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Wohngebäude in Mischgebieten allgemein zulässig.

### **Zu Frage 2:**

Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass die First- und Traufhöhen des Neubaus tiefer liegen als beim bestehenden Altbau. Des Weiteren wird die First- und Traufhöhe des geplanten Neubaus an das bestehende Mehrfamilienhaus angepasst.

**Zu Frage 3:**

Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von 2247 m<sup>2</sup>. Es befinden sich bereits mehrere, auch landwirtschaftliche genutzte bauliche Anlagen auf dem Grundstück. Nach § 17 (1) BauNVO beträgt die Obergrenze der Grundflächenzahl bei Mischgebieten 0,6. Diese wird den Berechnungen der Planunterlagen zufolge nicht überschritten.

**Zu Frage 4:**

Der Neubau soll analog zum angebauten Mehrfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss errichtet werden.

**Zu Frage 5:**

Die geplante Carportanlage fügt sich aus Sicht der Verwaltung aufgrund ihrer Länge (Unterbringung von 4 bzw. 6 Stellplätzen) nicht in die Umgebungsbebauung ein. Sie führt zu keinem harmonischen Erscheinungsbild entlang der Dietenbacher Straße. Des Weiteren ist für die Carportanlage lediglich ein Abstand von 0,3 m – 0,5 m zum öffentlichen Verkehrsraum vorgesehen.

Weitere Informationen zum Bauvorhaben können dem Erläuterungsbericht in der Anlage entnommen werden.

**Finanzielle Auswirkungen:**

X

**Anlagen:**

- Luftbild
- Abrundungssatzung „Äußere Dietenbacher Straße“
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Planunterlagen (teilweise verkleinert)
- Erläuterungsbericht