

Gemeinde Kirchzarten	<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>
<b>Vorlage Nr.: 2015/136</b>	ÖFFENTLICH
Fachbereich 5 / Aktenzeichen 2015/24	4. August 2015
Bau- und Umweltausschuss am 11.05.2015 Gemeinderat am 19.05.2015	
<b>Tagesordnungspunkt</b> <u>Stellungnahme zum Bauantrag, Abbruch einer Garage und Neubau einer Doppelgarage, Lerchenfeldstraße 5</u>	

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt, das Einvernehmen zum Bauantrag nach § 36 i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB zu erteilen.

***Die Anlagen der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 11. Mai 2015 bleiben gleich!***

**Beratungsergebnis:**

einstimmig

mit Stimmen

..... Ja

..... Nein

..... Enthaltungen

lt. Beschlussvorlage

abweichender Beschluss

## **Sachverhalt:**

Die bestehende Garage in der Lerchenfeldstraße 5 soll abgebrochen und durch eine Doppelgarage ersetzt werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lerchenfeldstraße I“. Die bestehende Garage sowie auch die neu geplante Doppelgarage liegen überwiegend im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünzonen. Nach dem Bebauungsplan sind in den zeichnerisch bestimmten Ruhezeiten (private Grünflächen) weder Garagen noch überdachte und offene Stellplätze zulässig. Eine Befreiung wird beantragt.

Nach der Begründung zum Bebauungsplan sollen die Bereiche der privaten Grünflächen als Ruhezeiten dienen und sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Auch Garagen und Stellplätze sind in diesem Bereich nicht zulässig. Mit der Festsetzung dieser Grünschnitten soll einem untergeordneten Bauen in 2. Reihe entgegengesteuert werden. Planungsziel ist es, die bestehende bauliche Struktur im Planungsgebiet zu erhalten. Eine Nachverdichtung in den „grünen“ Innenbereichen ist nicht erwünscht.

Weiter wird eine Befreiung für das geplante Flachdach erforderlich. Befreiungen für Garagen mit Flachdächern wurden in den vergangenen Jahren bereits öfters erteilt. Das Flachdach der geplanten Doppelgarage soll begrünt werden.

Die Nachbarbeteiligung wird derzeit durchgeführt.

## **Sachverhalt nach der Bau- und Umweltausschusssitzung:**

Der Bau- und Umweltausschuss hat intensiv über den Bauantrag beraten. Vom Bau- und Umweltausschuss wurde angefragt ob die Errichtung von Garagen auf der Südseite zulässig wäre.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sind auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der Straße nur Carports oder offene Stellplätze zulässig. Geschlossene Garagen (max. 1 pro Grundstück) sind mit Zustimmung der Gemeinde nur zulässig, wenn

- die Garage aufgrund geringer Grundstücksbreite nicht innerhalb der überbaubaren Fläche erstellt werden kann,
- die Errichtung der Garage im seitlichen Grenzabstand zu keiner insgesamt geschlossenen Bebauung entlang der Straße führen würde.

Zwischen Straße und Garage ist ein Abstand von mind. 2 m, zwischen Straße und Carport von mind. 1 m einzuhalten.

Von der Verwaltung wurde darauf hingewiesen, dass bei Zustimmung zum Neubau einer Garage in der privaten Grünzone (Ruhezone) ein Präzedenzfall geschaffen würde. Künftige Ablehnungen von Garagen in Grünzonen würden dadurch nur schwer haltbar sein (Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz).

Nach der ersten Einschätzung des Kreisbaumeisters wäre bei der Errichtung der Garage in der festgesetzten Grünzone ein Grundzug der Planung betroffen.

Der Bau- und Umweltausschuss hat umseitigen Beschlussvorschlag formuliert.

