Gemeinde Kirchzarten	**BESCHLUSSVORLAGE**
Vorlage Nr.: 2021/131	
Fachbereich 5 / Aktenzeichen 2021/55	16. September 2021
Bau- und Umweltausschuss am 13.09.2021 - nicht öffentlich - Gemeinderat am 23.09.2021 - öffentlich -	
Tagesordnungspunkt Stellungnahme zum Bauantrag: Umbau eines Einfamilienhauses; Mühlenstraße 16, Flst.-Nr 2, Gemarkung Burg	

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt / der Gemeinderat beschließt, dem Bauvorhaben zum Umbau eines Einfamilienhauses mit der erforderlichen Befreiung zuzustimmen. Das Einvernehmen gem. § 36 i.V.m. § 35 BauGB wird erteilt.

Beratungsergebnis:

__ einstimmig
__ mit Stimmen
..... Ja
..... Nein
..... Enthaltungen

__ lt. Beschlussvorlage
__ abweichender Beschluss

Sachverhalt:

Für das Grundstück Mühlenstraße 16, Flst.-Nr. 2, Gemarkung Burg wurden ein Bauantrag zum Umbau eines Einfamilienhauses beantragt.

Das Grundstück befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich sowie im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Stegmatte OT Burg“.

Der Flächennutzungsplan weist für diesen Bereich eine landwirtschaftliche Fläche aus. Nach § 2 der Außenbereichssatzung kann einem Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung das dem Wohnzweck dient nicht entgegengehalten werden, dass es der Darstellung des Flächennutzungsplans wiederspricht.

Nach § 3 der Außenbereichssatzung sind Vorhaben nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche die überbaut werden soll und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Für das Grundstück wurde bereits der Abbruch des Gebäudes im Kenntnisgabeverfahren eingereicht. Geplant ist das Bestandsgebäude bis auf das Kellergeschoss abzubrechen und durch einen Neubau mit einer Wohneinheit zu ersetzen.

Sowohl das Bestandsgebäude als auch der Neubau sind an das Gebäude der Mühlenstraße 16 a angebaut. Der geplante Neubau passt sich an das angebaute Gebäude bezüglich Firsthöhe an. Auch die Dachneigung wird im Süden (Straßenseite) an den Bestand angepasst. Nördlich ist das Dach jedoch mit einer Dachneigung von lediglich 32° geplant. In der Außenbereichssatzung ist eine Dachneigung zwischen 38° - 48°festgestzt, eine Befreiung wird erforderlich.

Die geplanten Dachgauben auf der Nord- und Südseite haben eine Länge von weniger als 50 % der darunterliegenden Wand und entsprechen somit dem Gestaltungsgrundsatz der Gemeinde.

Die Baugrenze im Süden wird durch den geplanten Balkon um 1,30 m überschritten, sodass sich der Balkon unmittelbar an der Mühlenstraße befindet. Da es sich um ein untergeordnetes Bauteil handelt, wird keine zusätzliche Befreiung erforderlich. In Ziffer 2. a) der geltenden Außenbereichssatzung ist jedoch festgesetzt, dass in einem 2 m breiten Streifen entlang der Mühlenstraße keine Gebäude oder Carports errichtet werden dürfen. Diese Festsetzung wurde zum Schutz der teilweise sehr schmalen Mühlestraße getroffen.

Bei einem Balkon handelt es sich zwar nicht um ein Gebäude, trotzdem wird die Verwaltung in ihrer Stellungnahme an die untere Baurechtsbehörde auf diese Festsetzung hinweisen, da auch in diesem Bereich der Mühlenstraße größere Fahrzeuge, die dem Land- und Forstwirtschaftlichen Betrieb dienen, verkehren.

Gemäß der Außenbereichssatzung sowie der Stellplatzsatzung sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Auf dem Grundstück befinden sich bereits 3 Stellplätze. Diese sind jedoch durch eine Baulast dem Nachbargrundstück, Mühlenstraße 16 a, zugewiesen. Anschließend an die bereits bestehenden Stellplätze werden noch zusätzliche Stellplätze für den Neubau hergestellt. Somit werden ausreichend Stellplätze nachgewiesen.

Finanzielle Auswirkungen:

X

Anlagen:

- Luftbild
- Auszug Außenbereichssatzung
- Planunterlagen (teilweise verkleinert)