

Gemeinde Kirchzarten	BESCHLUSSVORLAGE
Vorlage Nr.: 2021/155	
Fachbereich 5 / Aktenzeichen 2021/57	29. Oktober 2021
Bau- und Umweltausschuss am 08.11.2021 - nicht öffentlich - Gemeinderat am 18.11.2021 - öffentlich -	
Tagesordnungspunkt <u>Stellungnahme zur Bauvoranfrage; Um- und Erweiterungsbau mit Garage und Pool;</u> <u>Am Engenberg 81, Flst. Nr. 837, Kirchzarten</u>	

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt / der Gemeinderat beschließt, der vorliegenden Bauvoranfrage zum Um- und Erweiterungsbau des Bartleshofs zuzustimmen, soweit eine Genehmigungsfähigkeit nach § 35 BauGB (Außenbereich) gegeben ist.

Beratungsergebnis:

☐ einstimmig
☐ mit Stimmen
..... Ja
..... Nein
..... Enthaltungen

☐ lt. Beschlussvorlage
☐ abweichender Beschluss

Sachverhalt:

Für den Bartleshof, Am Engenberg 81, Flst.-Nr. 837 in Kirchzarten wurde eine Bauvoranfrage für einen Um- und Erweiterungsbau eingereicht.

Das Grundstück liegt im Außenbereich und ist baurechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Der Außenbereich unterliegt der größtmöglichen Schonung, es sind nur privilegierte Vorhaben zulässig.

Der Flächennutzungsplan weist für diesen Bereich eine landwirtschaftliche Fläche aus. Das Grundstück befindet sich des Weiteren im Landschaftsschutzgebiet „Schauinsland“.

Geplant ist das Bestandsgebäude (eine Wohneinheit) durch Flachdachanbauten im Erdgeschoss zu erweitern sowie das Dachgeschoss zu Wohnraum umzunutzen. Durch die geplante Wohnraumerweiterung entsteht keine zusätzliche Wohneinheit.

Das innenliegende Treppenhaus soll nach außen versetzt und mit einem Flachdachanbau auf der Nordseite verkleidet werden. Weiter ist die Errichtung einer neuen Garage, mit Verbindung zum Wohnhaus, geplant. Der bestehende Pool soll überdacht/eingehaust und in Richtung Westen verschoben werden.

Folgende Fragen sollen durch die Bauvoranfrage baurechtlich geklärt werden (original Fragestellungen):

1. Können die Grenzen des bisherigen Gebäudeumrisses gemäß Planvorlage überschritten werden (Anbau eingeschossig mit begrüntem Flachdach für Erweiterung Wohnbereich auf Westseite)?
2. Das bestehende Wohnhaus soll in seiner Wahrnehmung in den Ursprungsbestand teilweise zurückgebaut werden. Kann das Dach des Gebäudes auf seine ursprüngliche Form (Abbruch abgeschleppter Bereich auf der Nordseite) rückgebaut werden?
3. Können die Erweiterungen der Wohnfläche im EG nach Osten und Westen in diesen Abmessungen als Flachdach begrünt erstellt werden. Das ursprüngliche Bestandsgebäude ist auch durch die Anbauten (Flachdach EG) deutlich wahrnehmbarer und beeinträchtigt das Erscheinungsbild vom Hauptgebäude nicht.
4. Das innenliegende Treppenhaus wird für eine barrierefreie Erschließung neugestaltet und ragt ca. 3,00 m über den abzubrechenden Teil hinaus. Kann dieser Treppenvorbau mit einem Flachdach in diesen dargestellten Abmessungen ausgeführt werden?
5. Kann die dargestellte Garage, die dreiseitig von Erdreich umgeben ist und ein mit Humus überdecktes / begrüntes Dach erhält, geplant werden?
6. Als Verbindung von Wohnhaus und Garage wird eine Schleuse mit Treppenanlage notwendig. Kann eine Verbindung vom Untergeschoss zur neuen Garage zugestimmt werden?
7. Kann der vorhandene Pool überdacht werden und ggf. den Standort nach Westen verschoben werden? Kann der vorhandene Pool eine Einhausung erhalten?

8. Können die Brüstungen von 3 Fenstern im Erdgeschoss abgebrochen werden, sodass bodentiefe Fenster entstehen?
9. Kann durch Umnutzung vom Speicher im Dachgeschoss dieser zu Wohnzwecken genutzt werden?

Ob eine Privilegierung nach § 35 BauGB vorliegt, muss abschließend von der unteren Baurechtsbehörde geprüft werden.

Klimatische Auswirkungen:

x

Inklusive Auswirkungen:

x

Finanzielle Auswirkungen:

x

Anlagen:

- Luftbild
- Auszug FNP
- Planunterlagen