

Gemeinde Kirchzarten	BESCHLUSSVORLAGE
Vorlage Nr.: 2022/026	
Fachbereich 5 / Aktenzeichen 2022/9	14. April 2022
Bau- und Umweltausschuss am 25.04.2022 - nicht öffentlich - Gemeinderat am 05.05.2022 - öffentlich -	
Tagesordnungspunkt <u>Stellungnahme zur Bauvoranfrage; Erweiterung und Umbau zu einem Zweifamilienhaus; Höfener Str. 24a, Flst.-Nr. 235/10, Kirchzarten</u>	

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt / der Gemeinderat beschließt:

1. Dem Antrag auf Ablösung eines Stellplatzes für eine Wohneinheit nicht zuzustimmen. Das Einvernehmen gem. § 36 BauGB i.V.m. § 56 LBO wird versagt.
2. Der geplanten Schleppgaube auf der Südseite zuzustimmen. Das Einvernehmen gem. § 36 BauGB wird erteilt.

Beratungsergebnis:

einstimmig

mit Stimmen

..... Ja

..... Nein

..... Enthaltungen

lt. Beschlussvorlage

abweichender Beschluss

Sachverhalt:

Für das Grundstück Höfener Straße 24a, Flst.-Nr. 235/10, Gemarkung Kirchzarten wurde eine Bauvoranfrage zum Umbau und Erweiterung zu einem Zweifamilienwohnhaus eingereicht.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Lerchenfeldstraße I“.

Folgende Fragen sollen durch die Bauvoranfrage baurechtlich beantwortet werden:

1. Wird für die Schaffung einer zweiten Wohnung ohne eigenen Stellplatz eine Befreiung von Ziffer 5.1 der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Lerchenfeldstr. I“ erteilt?
2. Ist der Dachaufbau mit abgeschlepptem Dach mit 30° Neigung im Süden mit einer Breite von 7,00 m bauplanungsrechtlich zulässig?

Zu Frage 1:

Der Bauherr beantragt den Erlass eines Stellplatzes. Nach der geltenden Stellplatzsatzung sowie Ziffer 5.1 der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans sind pro neu erstellter Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Der Bauherr muss somit bei zwei Wohneinheiten mind. 3 Stellplätze nachweisen. I.d.R. werden für Wohneinheiten keine Stellplätze erlassen.

Zu Frage 2:

Auf der Südseite, Straßenabgewandt, sind ein Erweiterungsbau im Erdgeschoss mit Dachterrasse, sowie eine Schleppgaube im Dachgeschoss geplant.

Der Dachaufbau soll mit einer Gesamtlänge von 7,00 m errichtet werden. Nach der 3. Änderung zum BPL, örtliche Bauvorschriften mit Rechtskraft vom März 2019, darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten die Hälfte der Länge der darunter liegenden Gebäudewand nicht überschreiten. Abweichend dürfen ausschließlich Schleppgauben mit einer Dachneigung von mehr als 30° die Hälfte der darunter liegenden Gebäudewand überschreiten.

Die Länge der darunter liegenden Wand beträgt 9,03 m. Da die Schleppgaube der Fragestellung zu Folge mit einer Dachneigung von 30° errichtet werden soll, ist die Gaube bzw. der Dachaufbau bauplanungsrechtlich zulässig.

Weiter ist ein Vorbau zur Unterbringung von zwei getrennten Hauseingängen geplant. Nach Rücksprache mit der EWK befinden sich jedoch im Bereich des geplanten Vorbaus die Hausanschlüsse. Hausanschlüsse dürfen nicht überbaut werden. Im Falle eines Leitungsschadens müssen bauliche Anlagen auf Kosten des Eigentümers entfernt werden. Die Verwaltung wird die untere Baurechtsbehörde entsprechend darauf hinweisen.

1. Finanzielle Auswirkungen
./.
2. Klimatische Auswirkungen
./.
3. Inklusiv Auswirkungen
./.

Anlagen:

- Luftbild
- Auszug BPL
- Planunterlagen, teilweise verkleinert