

Gemeinde Kirchzarten	BESCHLUSSVORLAGE
Vorlage Nr.: 2015/148	ÖFFENTLICH
Fachbereich 5 / Aktenzeichen 2015/22	4. August 2015
Bau- und Umweltausschuss am 15.06.2015 Gemeinderat am 23.06.2015	
Tagesordnungspunkt <u>Stellungnahme zum Bauantrag, Teilabbruch eines Einfamilienwohnhauses, Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Garage, Hohlgasse 13</u>	

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt:

1. der Ausnahme zur Errichtung einer Dachgaube nach § 36 i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB zuzustimmen. Der beantragten Befreiung zur Unterschreitung des Mindestabstands zur traufseitigen Außenwand mit der Dachgaube wird nicht zugestimmt, hier wird das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB versagt;
2. der Garage außerhalb der Garagenzone / überbaubaren Fläche nach § 36 i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB zuzustimmen.

Die Anlagen des Bau- und Umweltausschusses bleiben gleich!

Beratungsergebnis:

einstimmig

mit Stimmen

..... Ja

..... Nein

..... Enthaltungen

lt. Beschlussvorlage

abweichender Beschluss

Sachverhalt:

Das bestehende Einfamilienwohnhaus in der Hohlgrasse 13 soll bis auf das Untergeschoss abgebrochen werden. Geplant ist die Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses auf dem bestehenden Untergeschoss, sowie der Neubau einer Garage. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Höfen“.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans können Dachgauben bei Gebäuden mit flachgeneigtem Dach ausnahmsweise gelassen werden. Dabei sollen folgende Grundsätze beachtet werden:

- a) es dürfen keine Dachgauben übereinanderliegend angeordnet werden und
- b) der Mindestabstand zum First (parallel zur Dachfläche gemessen) soll 1,5 m betragen und
- c) der Mindestabstand zur traufseitigen Außenwand (waagrecht gemessen) soll 1 m betragen und
- d) der Mindestabstand zwischen den Einzelgauben soll 1 m betragen und
- e) Farbe und Material sollen sich der umgebenden Dachfläche anpassen, so dass insgesamt ein guter, optischer Zusammenhang zwischen Dachaufbau und Dach entsteht und
- f) Die Dachaufbauten und Dachgauben dürfen max. 50% der Dachfläche betragen und
- g) Der Mindestabstand vom Giebel soll 2 m betragen.

Mit den geplanten Dachgauben auf der Ost- und Westseite wird der geforderte Mindestabstand zur traufseitigen Außenwand um 0,875 m unterschritten. Begründet wird der Befreiungsantrag damit, dass die Gaube Richtung traufseitige Außenwand verschoben wurde um eine gute Belichtung und normale Fensterbrüstung im DG zu erreichen. Für die geplanten Dachgauben sind somit eine Ausnahme und eine Befreiung erforderlich.

Die geplante Garage ist außerhalb der Garagenzone geplant. Nach dem Bebauungsplan können Garagen unter folgenden Voraussetzungen eine andere Stellung als die im Bebauungsplan eingetragene Stellung erhalten:

- a) wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen,
- b) wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet ist,
- c) wenn Gesundheit und Ruhe der Bevölkerung nicht beeinträchtigt werden,
- d) wenn nachbarliche Interessen nicht entgegenstehen.

Weiter ist im Bebauungsplan geregelt, dass die Höhe der Gebäude vom eingeebneten Gelände bis zur Traufe bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m betragen darf. Als Traufe gilt der Schnittpunkt von Außenkante Mauerwerk und Unterkante Sparren. Ob die maximal zulässige Traufhöhe auf der Westseite (Talseite) eingehalten wird, muss vom Landratsamt noch überprüft werden. Sollte die Traufhöhe nicht eingehalten werden, wird im Gemeinderat im Juli erneut über den Bauantrag beraten.

Die Nachbarbeteiligung wird durchgeführt.

Anlage:

Planunterlagen, teilweise verkleinert.

Sachverhalt nach der Bau- und Umweltausschusssitzung:

Der Bau- und Umweltausschuss hat eingehend über den Bauantrag beraten und kam zu dem Ergebnis, dass der Dachgaube auf dem flachgeneigten Dach als Ausnahme zwar zugestimmt werden kann, die Befreiung zur Unterschreitung des Mindestabstands der Dachgaube zur traufseitigen Außenwand wird jedoch abgelehnt.

Der geplanten Garage außerhalb der Garagenzone wurde zugestimmt.