

Gemeinde Kirchzarten	BESCHLUSSVORLAGE
Vorlage Nr.: 2015/145	ÖFFENTLICH
Fachbereich 5 / Aktenzeichen 2015/21	4. August 2015
Bau- und Umweltausschuss am 15.06.2015 Gemeinderat am 23.06.2015	
Tagesordnungspunkt <u>Stellungnahme zum Bauantrag, Errichtung Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage und Einliegerwohnung, Bahnhofstraße 52a</u>	

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt:

1. Die Befreiung zur Überschreitung der Traufhöhe mit dem Wohnhaus wird abgelehnt. Das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB wird versagt.
2. Der Befreiung zur Überschreitung der Traufhöhe mit den Dachaufbauten wird zugestimmt. Das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB wird erteilt.
3. Der Befreiung zur Errichtung eines Flachdachanbaus (Unterschreitung der Minstdachneigung) wird zugestimmt. Das Einvernehmen nach § 36 i.V. § 31 Abs. 2 BauGB wird erteilt.
4. Der Befreiung zur Errichtung einer Garage mit Flachdach (Unterschreitung der Minstdachneigung) wird zugestimmt. Das Einvernehmen nach § 36 i.V. § 31 Abs. 2 BauGB wird erteilt.
5. Der Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze mit der Garage wird nicht zugestimmt. Das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB wird versagt.
6. Der Überschreitung der Baugrenze mit der Terrasse und Pool, sowie der Lage innerhalb der Grünzone wird zugestimmt. Das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB wird erteilt.
7. Der Ausnahme zum Einbau eines Schwedenofens wird zugestimmt. Das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 Abs. 1 wird erteilt.

Die Anlagen aus der Bau- und Umweltausschusssitzung bleiben gleich!

Beratungsergebnis:	
<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorlage
<input type="checkbox"/> mit Stimmen	<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss
..... Ja	
..... Nein	
..... Enthaltungen	

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Bahnhofstraße 52a soll ein Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage und Einliegerwohnung errichtet werden. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Lindenau West“. Es werden mehrere Befreiungen und eine Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.

Traufhöhenüberschreitung mit dem Wohngebäude

Für das Grundstück ist im Bebauungsplan eine Traufhöhe von max. 3,5 m festgesetzt. In Bezug auf die Zufahrtsstraße beträgt die Traufhöhe des geplanten Gebäudes 4,30 m (die in den Ansichten und Schnitten angegebenen 4,15 m beziehen sich auf die Oberkante Fertigfußboden EG). Der Befreiungsantrag wird damit begründet, dass die Traufhöhe von angrenzenden Gebäuden ebenfalls überschritten wird und sich das neu geplante Gebäude in der Höhenentwicklung den Nachbargebäuden angleicht. Die Nachbargebäude wurden errichtet, bevor der Bebauungsplan aufgestellt wurde.

Traufhöhenüberschreitung mit Dachaufbauten

Mit den geplanten Dachaufbauten auf der Nord- und Südseite werden die Traufhöhen ebenfalls überschritten. Die Traufhöhenüberschreitung erfolgt jedoch auf nicht mehr als 50% der Gebäudelänge und entspricht somit den Planungsgrundsätzen der Gemeinde.

Anbau mit Flachdach

Im Bebauungsplan ist eine Mindestdachneigung von 40° festgesetzt. Das den Baukörper städtebaulich prägende Hauptdach hat eine geplante Dachneigung von 42°. Lediglich der auf der Nordostseite geplante Anbau ist als Flachdachanbau mit Dachterrasse geplant.

Garage mit Flachdach und Überschreitung der Baugrenze

Die Garage ist ebenfalls mit Flachdach geplant. In der Umgebung sind bereits Garagen mit Flachdach im Bestand vorhanden. Weiter wird mit der Garage die Baugrenze auf der Nordseite um 4 m überschritten. Die Befreiung wird unter anderem mit den beengten Platzverhältnissen des Grundstückes durch die Zufahrtssituation begründet.

Überschreitung der Baugrenzen:

Die geplante Terrasse und der Pool auf der Südseite liegen außerhalb des Baufensters und teilweise innerhalb der privaten Grünfläche (Ruhezone).

Die Dachvorsprünge überschreiten teilweise das Baufenster. Mit dem Gebäude werden die Baugrenzen eingehalten.

Ausnahme für Schwedenofen.

Nach dem Bebauungsplan dürfen feste Brennstoffe für eine Zusatzheizung verwendet werden, wenn die Zusatzheizung von untergeordneter Bedeutung für die Wärmegewinnung wie bei Kachel- oder ähnlichen Einzelöfen und Kaminen ist.

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Verwaltung sieht in der Traufhöhenüberschreitung mit dem Wohngebäude einen Grundzug der Planung berührt. Die Überschreitung der Baugrenze mit der Garage wird von der Verwaltung ebenfalls als kritisch angesehen.

Die Nachbarbeteiligung wird derzeit durchgeführt, Einwendungen wurde bisher keine vorgebracht.

Anlagen:

Planunterlagen, teilweise verkleinert

Sachverhalt nach der Bau- und Umweltausschusssitzung:

Der Bau- und Umweltausschuss hat eingehend über den Bauantrag beraten und den umseitigen Beschlussvorschlag formuliert.