

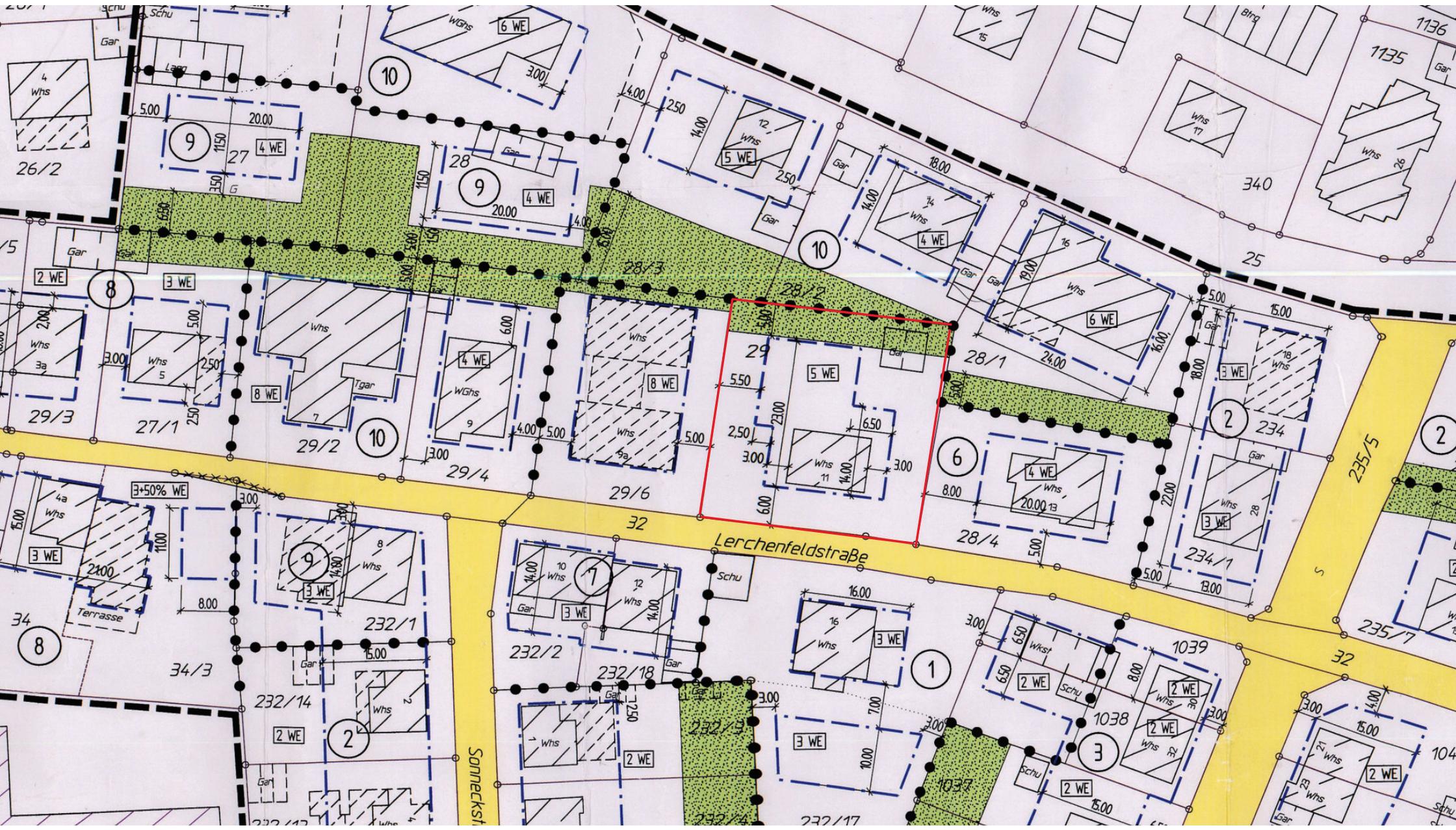
Gemeinde Kirchzarten

Maßstab: 1:2.500

Bearbeiter: Hummel, Lena

Datum: 31.05.2022

Auszug aus der  
Liegenschaftskarte



## ERLÄUTERUNGSBERICHT

zur Bauvoranfrage

### Neubau Mehrfamilienhaus

Lerchenfeldstraße 11, 79199 Kirchzarten, Flurstück Nr. 29

### Ausgangslage / Allgemeine Beschreibung

Der Bauherr beabsichtigt, auf dem o. g. Grundstück in der Lerchenfeldstraße 11 in Kirchzarten ein Mehrfamilienhaus zu errichten.

Hier sollen Mietwohnungen entstehen!

Der an dieser Stelle vorhandene Altbau ist das Elternhaus des Bauherrn.

Dieses kann nicht sinnvoll weiter genutzt werden und soll deshalb abgebrochen werden.

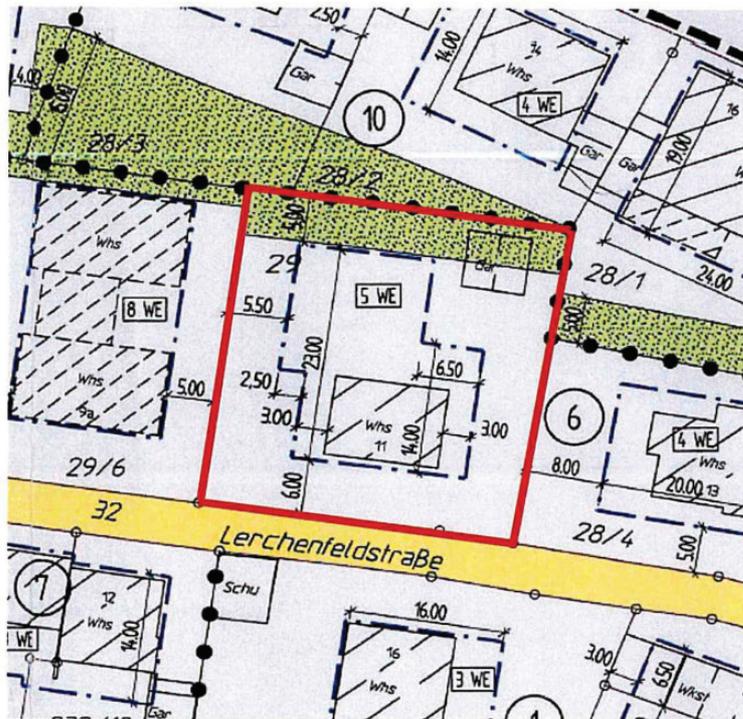


## Bebauungsplan

Das Grundstück befindet sich im Bebauungsplan „Lerchenfeldstraße I“.

Die wesentlichen Vorgaben des Bebauungsplans sind:

- WA - Allgemeines Wohngebiet
- 2 Vollgeschosse
- Dachneigung  $> 30^\circ$
- Traufhöhe 7,00 m, Firsthöhe 11,50 m
- Baufenster im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans



⑥	
WA1	II
-	-
△ E	$> 30^\circ$
WH = 7.00m	
FH = 11.50m	

Ausschnitt Bebauungsplan

## Hochbau / Umfeld

Die ursprüngliche Idee, das Grundstück zu verkaufen, wurde verworfen. Die Bauherren möchten hier ein Mehrfamilienhaus mit Mietwohnungen errichten.

Alle Vorgaben des Bebauungsplans werden eingehalten, lediglich bzgl. Anzahl der Wohnungen soll eine Befreiung beantragt werden.

Geplant ist ein Wohnungsmix aus 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen, um eine möglichst vielfältige Mieterschaft anzusprechen, also Singles, Paare, Familien mit Kindern und Senioren.

Die Wohnungen mindestens eines Geschosses werden barrierefrei hergestellt.

Das vorgegebene Baufenster wird nicht komplett überbaut, sondern es sollen mehr Grünflächen erhalten bleiben und somit auch weniger Fläche versiegelt werden. Die Wege werden mit wasserdurchlässigem Pflaster hergestellt.

Hier soll im Rahmen des Bebauungsplans maßvoll nachverdichtet werden, jedoch kleiner als maximal möglich gebaut werden.

Bei einer Aufteilung der erzeugten Gesamtwohnfläche auf 5 Wohnungen wären die Wohnungen deutlich zu groß. Dann würden nur große 4- bis 5-Zimmer-Wohnungen entstehen, die wegen der Größe unverhältnismäßig teuer wären und deshalb nur eine wenige Mieter ansprechen würden.

Die Wohnfläche soll daher bei gleicher Kubatur auf 8 Wohnungen aufgeteilt werden, um kleinere, bezahlbare Wohnungen zu erhalten.

Es soll also nicht größer als zulässig gebaut werden, sondern lediglich anders aufgeteilt werden! Somit könnte dringend benötigter, bezahlbarer Wohnraum in guter Lage von Kirchzarten realisiert werden.

Im direkt angrenzenden Umfeld (Nachbargrundstück) sind ebenfalls max. 8 Wohnungen möglich, somit wäre diese Wohnungsanzahl auch städtebaulich nicht ungewöhnlich.

## **Stellplätze**

Bei nur 5 Wohnungen erscheint eine Tiefgarage nicht wirtschaftlich umsetzbar, deshalb würden die Stellplätze oberirdisch entlang der Lerchenfeldstraße angeordnet (siehe Anlage 1).

Bei 8 Wohnungen könnte für die erforderlichen 12 Stellplätze eine Tiefgarage realisiert werden (siehe Anlage 2).

Wegen der sehr beengten Straßenverhältnisse in der Lerchenfeldstraße sollen weitere 2 bis 3 Stellplätze für Besucher oberirdisch angelegt werden und mit Rasengitter ausgeführt werden.

## **Allgemeines / Fazit**

Wir bitten Sie, die beantragte Bauvoranfrage positiv zu bewerten und zu genehmigen.

Bei Rückfragen stehen wir selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

## **Fragestellung:**

Ist eine Befreiung für die Überschreitung der maximalen Anzahl der Wohnungen zulässig?

Statt 5 Wohnungen mit oberirdischen Stellplätzen sollen 8 Mietwohnungen mit Tiefgarage realisiert werden.

