

Gemeinde Kirchzarten	BESCHLUSSVORLAGE
Vorlage Nr.: 2022/130	
Fachbereich 5 / Aktenzeichen 623.6	29. September 2022
Bau- und Umweltausschuss am 10.10.2022 - nicht öffentlich - Gemeinderat am 20.10.2022 - öffentlich -	
Tagesordnungspunkt <u>Stellungnahme zur Bauvoranfrage: Erweiterung Wohnhaus durch Anbau und Dachausbau für eine zweite Wohnung; Höllentalstraße 58, Flst.-Nr. 131/1, Kirchzarten</u>	

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt / der Gemeinderat beschließt:

1. Der Überschreitung des Baufensters um 2 m im östlichen Bereich durch den geplanten Anbau zuzustimmen. Das Einvernehmen gem. § 36 i.V.m. § 31 (2) BauGB wird erteilt.
2. Der Befreiung zur Überschreitung der Vollgeschosse zuzustimmen. Das Einvernehmen gem. § 36 i.V.m. § 31 (2) BauGB wird erteilt.
3. Dem Verzicht auf die erforderlichen Stellplätze nicht zuzustimmen. Das Einvernehmen gem. § 36 BauGB wird nicht erteilt.

Beratungsergebnis:

einstimmig

mit Stimmen

..... Ja

..... Nein

..... Enthaltungen

lt. Beschlussvorlage

abweichender Beschluss

Sachverhalt:

Die Bauherren planen einen Anbau an das bestehende Nebengebäude sowie das Dach auszubauen für die Erstellung einer zweiten Wohnung. Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Birkenhof“.

Durch die Bauvoranfrage sollen folgende Fragen beantwortet werden

1. Bauplanungsrecht:

- 1.1 Kann eine Befreiung für die Überschreitung des Baufensters in östliche Richtung erteilt werden?
- 1.2 Kann eine Befreiung für einen Anbau mit zwei Vollgeschossen erteilt werden?
- 1.3 Durch den Anbau wird die Abstandsfläche zu der im Bebauungsplan festgelegten Grünfläche nicht eingehalten (siehe Abstandsflächenplan). Ist hierfür eine Baulast notwendig?

2. Bauordnungsrecht:

1. Kann auf die Erstellung von Stellplätzen nach § 37 Abs. 3 LBO verzichtet werden?

Zur Frage 1.1

Das Baufenster wird in die östliche Richtung um ca. 2 m überschritten. Die im B-Plan festgesetzte GRZ von 0,4 wird dennoch gut eingehalten, sie beträgt für das Grundstück ca. 0,2.

Eine Befreiung der Festsetzungen des Bebauungsplans ist nach § 31 Abs. 2 BauGB möglich, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist. Der Charakter des Gebäudes in seiner Umgebung bleibt auch mit dem Anbau erhalten, da das Gebäude weiterhin der offenen Bauweise entspricht und auch die Dachform im vorgegebenen Rahmen liegt. Das Gebäude wird lediglich auf der Giebelseite „verlängert“.

Zur Frage 1.2

Das bestehende Gebäude wie auch das benachbarte alte Schulhaus wurden vor Erstellung des B-Plans errichtet und haben beide zwei Vollgeschosse (siehe Planunterlagen). Geplant ist den Anbau in seiner Geschossigkeit an den Bestand anzupassen. Die Geschossflächenzahl bei einem zweigeschossigen Anbau beträgt für das Grundstück ca. 0,4, somit wird die im B-Plan festgesetzte GFZ von 0,7 gut eingehalten.

Zur Frage 1.3

Diese ist bauordnungsrechtlich zu klären.

Zur Frage 2.1

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung. Für eine Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze zu errichten. Dies würde für die Errichtung einer weiteren zweiten Wohneinheit wären insgesamt 3 Stellplätze nachzuweisen.

1. Finanzielle Auswirkungen

x

2. Klimatische Auswirkungen

x

3. Inklusiv Auswirkungen

x

Anlagen:

Luftbild

Auszug aus dem BPL „Birkenhof“

Planunterlagen (teilweise verkleinert)