

ERLÄUTERUNGSBERICHT

zur Bauvoranfrage

Neubau von zwei Wohngebäuden

Höllentalstraße 2, Kirchzarten, Flurstücke Nr. 65/6, 65/7

Ausgangslage / Allgemeine Beschreibung / Umfeld

Die Bauherren beabsichtigen, auf den o. g. Grundstücken in der Höllentalstraße 2 zwei Wohngebäude zu errichten.

Alle Wohnungen sollen vermietet werden.

Das vorhandene Grundstück ist sehr weitläufig und soll im Sinne einer Innenentwicklung städtebaulich verträglich nachverdichtet werden, ohne den großzügigen Charakter zu verlieren.

Dabei liegt der Fokus auf dem bestehenden Hauptgebäude Höllentalstraße 2 und der zugehörigen Grünanlage. Dieses Gebäude wird im jetzigen Zustand erhalten und soll lediglich durch städtebaulich zurückhaltende, flankierende Bauteile maßvoll ergänzt werden.

In diesem Bereich gibt es keinen Bebauungsplan. Die neue Bebauung fügt sich somit gemäß §34 BauGB in das nähere Umfeld ein.

In der schematischen Straßenabwicklung von Norden ist auch das Bestandsgebäude dargestellt, das städtebaulich relevant ist und erhalten bleibt.

Die Grundflächenzahlen der umgebenden Flurstücke sind im Lageplan dargestellt. Die geplanten Gebäude mit den Abmessungen und der überbauten Fläche fügt sich gut in die prägende Umgebungsbebauung ein.

Städtebau/Hochbau

Der vorliegende Entwurf sieht Neubauten mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss vor. Das ortsbildprägende Gebäude Höllentalstraße 2 hat ebenfalls zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss.

Die Trauf- und Firsthöhen wurden der prägenden Umgebungsbebauung angeglichen, siehe Straßenansicht.

Die Firstrichtung beider Häuser ist analog zum Bestand parallel zur Straße geplant.

Aktuell geplant ist in jedem Haus ein ausgewogener Wohnungsmix geplant aus:

- 4-Zimmer-Wohnungen mit ca. 100 qm
- 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 80 qm
- 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 60 qm

Die genaue Anzahl der Wohnungen wird noch angepasst.

Die Wohnungen eines Geschosses werden barrierefrei ausgeführt.

Gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde, durch die gute ÖPNV-Anbindung mit dem Bahnhof in unmittelbarer Nähe und der fußläufigen Erreichbarkeit des Innerortes wird ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen pro Wohnung angesetzt.

Die Stellplätze sind unterirdisch in Tiefgaragen geplant. Zu beiden Tiefgaragen werden neue Zufahrten angelegt, jeweils an der Giebelseite Ost/West gemäß Plan.

Die vorhandenen Bäume sollen nach Möglichkeit erhalten werden, notfalls werden Ersatzpflanzungen vorgenommen.

In diesem Zusammenhang ist vorgesehen, den Zufahrtsweg zu den rückliegenden Grundstücken 65/2, 65/3 und 65/4 deutlich zu verbessern. Die Zufahrtsstraße wird neu angelegt und entsprechend den Planunterlagen ausgeführt. Somit ist diese auch für Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr und Lieferdienste besser befahrbar.