

Gemeinde Kirchzarten	BESCHLUSSVORLAGE
Vorlage Nr.: 2015/211	ÖFFENTLICH
Fachbereich 5 / Aktenzeichen 2015/43	29. September 2015
Bau- und Umweltausschuss am 21.09.2015 Gemeinderat am 29.09.2015	
Tagesordnungspunkt <u>Stellungnahme zum Bauantrag, Umbau / Anbau 6-Familien-Wohnhaus und Neubau Carportanlage mit 5 Stellplätzen, Müll- und Fahrradschuppen, Am Bach 2a</u>	

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt:

1. Der Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze mit der überdachten Balkonanlage und Terrasse auf der Südseite zuzustimmen. Das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB wird erteilt.
2. Die Zustimmung für die Traufhöhenüberschreitung mit den Dachaufbauten nicht zu erteilen. Das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB wird versagt.
3. Das Einvernehmen für den geplanten Müll- und Fahrradabstellraum mit Flachdach außerhalb der überbaubaren Fläche nach § 36 i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB zu erteilen. Das Flachdach ist zu begrünen.

Die Anlagen der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 21.09.2015 bleiben gleich!

Beratungsergebnis:

einstimmig

mit Stimmen

..... Ja

..... Nein

..... Enthaltungen

lt. Beschlussvorlage

abweichender Beschluss

Sachverhalt:

Im Jahr 2014 wurde für das Anwesen Am Bach 2a ein Bauantrag zum Abbruch und Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses eingereicht. Durch die Lage im Hochwassergefahrenbereich wurde eine hydrologische/hydraulische Beurteilung durch einen Fachplaner gefordert. Der Bauantrag für den Neubau wurde daraufhin zurückgezogen.

Mit dem aktuell vorliegenden Bauantrag soll das bestehende Wohnhaus erhalten bleiben und umgebaut werden. 5 Wohnungen sind bereits vorhanden. Eine weitere Wohneinheit ist neu geplant. Für die bestehenden 5 Wohnungen werden 5 Stellplätze nachgewiesen, für die neue Wohneinheit werden 2 Stellplätze nachgewiesen.

Auf der Südseite des Gebäudes ist der Anbau von überdachten Balkonanlagen mit Terrassen geplant. Die im Bebauungsplan „Untere Hauptstraße I“ festgesetzte Baugrenze wird dabei überschritten.

Weiter ist auf der Südseite der Einbau von 2 Dachaufbauten geplant.

Nach dem Bebauungsplan sind Dachgauben nur bis zur Hälfte der jeweiligen Dachseite zulässig. Der Abstand zu den Ortsgängen muss mindestens 1 m betragen. Zwischen mehreren Gauben ist ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten. Die Mindestdachneigung für Schleppgauben beträgt 15°. Der Dachansatz muss mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

Es werden folgende Befreiungen vom Bebauungsplan beantragt:

- Unterschreitung der Mindestdachneigung für Schleppgauben 15°
- Überschreitung der maximal zulässigen Breite von Dachgauben mit den Dachüberständen
- Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhe von 7,50 m mit den Dachüberständen der Dachgauben.

Aus Sicht der Verwaltung handelt es sich im vorliegenden Fall nicht um Dachgauben sondern um Dachaufbauten. Die Festsetzungen des Bebauungsplans gelten jedoch nur für Dachgauben. Im vorliegenden Fall ist daher nur über die Befreiung zur Traufhöhenüberschreitung zu beraten. Nach den Grundsätzen der Gemeinde darf die Traufhöhenüberschreitung mit Dachaufbauten maximal 50 % der Gebäudelänge betragen. Mit den Dachaufbauten als solches wird die Traufhöhe zwar auf nicht mehr als 50% der Gebäudelänge überschritten, als raumbildende Elemente sind hier jedoch die Balkonstützen zu sehen. Die Traufhöhenüberschreitung erfolgt somit auf mehr als 50 % der Gebäudelänge und entspricht nicht mehr den Planungsgrundsätzen der Gemeinde.

Weiter ist der Neubau einer Carportanlage mit Müll- und Fahrradschuppen geplant. Im Bebauungsplan sind für Haupt- und Nebengebäude Satteldächer festgesetzt. Für Garagen und Carports ist keine Regelung getroffen. Der nach der neuen LBO geforderte Müll- und Fahrradabstellschuppen mit geplantem Flachdach gilt als Nebenanlage, wird jedoch direkt an die ebenfalls mit Flachdach geplante Carportanlage angebaut. Für die Lage des Müll- und Fahrradraums außerhalb der überbaubaren Fläche wird eine Befreiung beantragt.

Das Grundstück liegt zwar nach wie vor im Bereich der Hochwassergefahrenzone, mit den neu geplanten Balkonanlagen/Terrassen und dem Carport mit Müll- und Fahrradschuppen kann jedoch ein gebührenpflichtiger Retentionsausgleich durch die Gemeinde Kirchzarten erfolgen.

Sachverhalt nach der Bau- und Umweltausschusssitzung:

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