

Gemeinde Kirchzarten	BESCHLUSSVORLAGE
Vorlage Nr.: 2016/311	ÖFFENTLICH
Fachbereich 5 / Aktenzeichen 2016/14	22. April 2016
Bau- und Umweltausschuss am 02.05.2016 Gemeinderat am 12.05.2016	
Tagesordnungspunkt <u>Stellungnahme zum Bauantrag; Abbruch eines bestehenden Wohnhauses (Altbauteil) und Neubau-Anbau eines Wohnhauses (neu zu errichtender Anbau); Am Fischbach 26</u>	

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt / der Gemeinderat beschließt, dem Abbruch eines bestehenden Wohnhauses (Altbauteil) und dem Neubau eines Wohnhauses (neu zu errichtender Anbau) gem. § 36 i.V.m. § 35 Abs. 4 Ziffer 2 BauGB zuzustimmen.

Auf die Beratungsvorlage vom 10. Juni 2013 wird verwiesen.

Beratungsergebnis:

einstimmig

mit Stimmen

..... Ja

..... Nein

..... Enthaltungen

lt. Beschlussvorlage

abweichender Beschluss

Sachverhalt:

Bereits im Februar 2013 wurde eine Bauvoranfrage zum Abbruch und Neubau des Wohnhauses, auf dem Grundstück Am Fischbach 26, eingereicht.

Mit dieser Bauvoranfrage sollten folgende Fragen geklärt werden:

1. Ist eine Beurteilung nach § 25 Abs. 2 BauGB gegeben?
2. Kann der vorhandene Altbauteil abgebrochen werden und ein neu zu errichtender Anbau in Größe, Kubatur und Höhenentwicklung etc. (lt. Beigefügter Planung) errichtet werden? Erstrebt wird eine horizontale Trennung (geschossweise) der Wohneinheiten, um die vorhandene Erschließung zu nutzen.
3. Wie viele Wohneinheiten wären für das gesamte Gebäude max. möglich? Derzeit sind zwei Wohneinheiten vorhanden.
4. Welche Auflagen hinsichtlich der Ausgestaltung und Nutzung des Gebäudes wären bei einem etwaigen zulässigen Neubau gegeben – hinsichtlich Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Balkone usw.?

Das Grundstück liegt im Außenbereich, das Bauvorhaben ist somit nach § 35 BauGB planungsrechtlich zu beurteilen. Nach § 35 Abs. 4 Ziffer 2 BauGB ist die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- a.) das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
- b.) das vorhandene Gebäude weist Missstände und Mängel auf,
- c.) das vorhandene Gebäude wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und
- d.) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird.

Der vorhandene Altbauteil weist erhebliche Missstände und Mängel auf. Dies insbesondere:

- zu geringe lichte Raumhöhe im alten Gebäudeteil (1,89 m bis 1,95 m)
- starke Schäden an tragenden Bauteilen
- Feuchteschäden, insbesondere an den Außenwandkonstruktionen
- Höhenversprünge in Geschossen in Bezug auf den Neubauteil, welche eine geschossweise Nutzung ausschließt

Eine wirtschaftliche Nutzung / Umnutzung des Altbauteils ist aus Sicht des Bauherrn nicht möglich.

Beide Wohneinheiten bei der ehemaligen Hofstelle werden von der Familie des Eigentümers selbst genutzt. Im Altbau wohnten bisher die Eltern des Eigentümers, die inzwischen verstorben sind. Geplant ist den Neubau als Wohnraum für die Tochter des Eigentümers zu schaffen.

Die Bauvoranfrage wurde somit folgendermaßen beantwortet:

Zu 1:

Eine planungsrechtliche Beurteilung des Bauvorhabens ist nicht nach § 25 Abs. 2 BauGB gegeben, sondern nach § 35 Abs. 4 Ziffer 2 BauGB.

Zu 2:

Der Altbauteil kann abgebrochen werden und entsprechend beigefügter Architektur (Kubatur und Höhenentwicklung) neu errichtet werden. Eine horizontale Trennung bei den Wohneinheiten ist möglich, so dass der Eindruck eines Doppelhauses wegfällt.

Zu 3:

Für das gesamte Gebäude können nicht mehr als zwei Wohneinheiten planungsrechtlich genehmigt werden.

Zu 4:

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sowie Balkone und Erker sind bei dem Neubau nur in dem Ausmaß zulässig, wie sie sich der bestehenden Haushälfte anpassen.

Im Nachgang an die Bauvoranfrage, wurde nun ein Bauantrag eingereicht.

In der Planung des Bauantrags ergaben sich folgende Änderungen zur Bauvoranfrage:

1. Gebäudebreite:

Das Gebäude ist nun statt 10,00 m, 10,12 m breit. Im Laufe der Zeit wurde auf der Süd- und Ostseite eine Fassadendämmung aufgebracht. Durch die Dämmung einschließlich Putzschichten ergibt sich eine neue Gebäudebreite von 10,12 m.

2. Gebäudelänge:

Das Gebäude soll nun statt 7,50 m in der Bauvoranfrage, 8,0 m betragen. Bei der Bauvoranfrage wurde durch den damaligen Planverfasser die Außenwandstärke nicht nach den energetisch geforderten Bestimmungen berücksichtigt.

3. Zusätzliche Dachgaube:

Auf der Nordseite ist eine Dachgaube geplant, die der Dachgaube der bestehenden Haushälfte entspricht. Diese war bereits Bestandteil der Planung der Bauvoranfrage, soll nun jedoch größer wie in der Bauvoranfrage realisiert werden. Zusätzlich ist nun eine Dachgaube auf der Südseite geplant, welche in der Planung der Bauvoranfrage nicht aufgeführt war. Auf der Südseite der bestehenden Haushälfte ist derzeit keine Dachgaube im Bestand.

Wie bereits in der Bauvoranfrage erwähnt, werden Dacheinschnitte und Dachaufbauten sowie Balkone und Erker nur in dem Ausmaß zugelassen, wie sie sich der bestehenden Haushälfte anpassen. Dies sehen wir als gegeben an.

Anlagen

- Übersichtsplan
- Aktuelle Planunterlagen (teilweise verkleinert)
- Planunterlagen Bauvoranfrage 2013