

Gemeinde Kirchzarten	BESCHLUSSVORLAGE
Vorlage Nr.: 2016/323	ÖFFENTLICH
Fachbereich 5 / Aktenzeichen 2016/1	22. April 2016
Bau- und Umweltausschuss am 02.05.2016 Gemeinderat am 12.05.2016	
Tagesordnungspunkt <u>Stellungnahme zur Bauvoranfrage; Neubau eines MFH mit 6 Wohneinheiten und zwei Zweifamilienhäuser mit je 2 Wohneinheiten; Albert-Schweitzer-Straße 9</u>	

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt / der Gemeinderat beschließt:

- 1.) Der Überschreitung der Traufhöhe mit den Zwerchgiebeln zuzustimmen. Das Einvernehmen nach § 36 i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB zu erteilen.

Auf die Beratungsvorlage 2016/264 vom 18.01.2016 wird verwiesen.

Beratungsergebnis:

einstimmig

mit Stimmen

..... Ja

..... Nein

..... Enthaltungen

lt. Beschlussvorlage

abweichender Beschluss

Sachverhalt:

Bereits im Januar 2016 wurde für das Grundstück Albert-Schweitzer-Straße 9 eine Bauvoranfrage, zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohneinheiten und zwei Zweifamilienwohnhäuser mit je 2 Wohneinheiten, eingereicht.

Nun wurden neue Planunterlagen zur Bauvoranfrage eingereicht.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Unten am Zartener Weg- Teil 1“.

Mit der Bauvoranfrage sollen folgende Fragen geklärt werden:

1. Wird eine Befreiung für die Errichtung von 2 Dachgauben auf der Westseite des Mehrfamilienwohnhauses wie in den beiliegenden Antragsunterlagen dargestellt erteilt?
2. Wird für das Mehrfamilienhaus eine Befreiung für die Überschreitung der Traufhöhe beim Hauptdach auf der Westseite wie in den beiliegenden Antragsunterlagen dargestellt erteilt?
3. Werden für die Zweifamilienhäuser Befreiungen für die Überschreitung der Traufhöhe bei den Zwerchgiebeln auf der Nordseite wie in den beiliegenden Antragsunterlagen dargestellt erteilt?

Zu 1:

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sind Dachaufbauten und Dachgauben bei Gebäuden mit Steildach gestattet. Dachaufbauten und Dachgauben bei Gebäuden mit flachgeneigtem Dach (25° bis 35° Dachneigung) sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn folgende Grundsätze eingehalten werden:

- Es dürfen keine Dachgauben übereinanderliegend angeordnet werden
- Der Mindestabstand zum First (parallel zur Dachfläche gemessen) soll 1,50 m betragen
- Der Mindestabstand zur traufseitigen Außenwand (waagrecht gemessen) soll 1,0 m betragen
- Der Mindestabstand zwischen den Einzelgauben soll 1,0 m betragen
- Farbe und Material sollen sich der umgebenden Dachfläche anpassen, so dass insgesamt ein guter optischer Zusammenhang zwischen Dachaufbauten und Dach entsteht

Geplant ist ein Gebäude mit flachgeneigtem Dach (35° Dachneigung).

In der ursprünglichen Planung vom Januar 2016 wurde eine Ausnahme (Dachgaube auf flachgeneigtem Dach) und eine Befreiung (Überschreitung Mindestabstand zur traufseitigen Außenwand) erforderlich. Der Ausnahme wurde zugestimmt, hingegen die Unterschreitung des Mindestabstand abgelehnt.

In der nun vorliegenden Planung werden der geforderte Mindestabstand zur traufseitigen Außenwand, sowie die anderen o.g. Grundsätze eingehalten, der erforderlichen Ausnahme wurde wie oben ausgeführt bereits zugestimmt.

Zu 2:

Nach dem Bebauungsplan darf die Traufhöhe bei zweigeschossigen Gebäuden 6,60 m betragen. In den Planunterlagen ist im Bereich der Balkone eine Traufhöhe von 8,35 m eingezeichnet und ergibt somit eine Überschreitung von 1,75 m. Die Überschreitung der Traufhöhe im Bereich der Balkone des Mehrfamilienwohnhauses, erfolgt auf nicht mehr als 50 % der Gebäudelänge.

Der Befreiung zur Überschreitung der Traufhöhe im Bereich der Balkone wurde mit der ursprünglichen Bauvoranfrage bereits zugestimmt.

Zu 3:

Bei eingeschossigen Gebäuden soll die Traufhöhe nach dem Bebauungsplan 4,50 m betragen. Mit den Zwerchgiebeln auf der Nordseite der Zweifamilienwohnhäuser, wird eine neue Traufhöhe von 5,05 m ausgelöst.

Die Traufhöhenüberschreitungen mit den Zwerchgiebeln erfolgen nun auf nicht mehr als 50 % der Gebäudelänge und entsprechen somit den Grundsätzen der Gemeinde. Bereits mit der Bauvoranfrage hat der Gemeinderat seine Zustimmung zur Traufhöhenüberschreitung signalisiert, wenn die Traufhöhenüberschreitung die o.g. Grundsätze einhält.

Anlagen

Planunterlagen (teilweise verkleinert)