

Gemeinde Kirchzarten	<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>
<b>Vorlage Nr.: 2016/377</b>	
Fachbereich 5 / Aktenzeichen 2016/34	14. September 2016
Bau- und Umweltausschuss am 12.09.2016 - nicht öffentlich - Gemeinderat am 27.09.2016 - öffentlich -	
<b>Tagesordnungspunkt</b> <u>Stellungnahme zum Bauantrag; Aufstockung eines Geschäftshauses mit 5 Ferienwohnungen, Bahnhofstraße 22</u>	

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt, dem Bauvorhaben (Aufstockung eines Geschäftshauses mit 5 Ferienwohnungen) in der vorgelegten Planung nach § 36 i.V.m. § 34 BauGB zuzustimmen.

***Die Anlagen des Bau- und Umweltausschusses bleiben gleich!***

**Beratungsergebnis:**

einstimmig

mit Stimmen

..... Ja

..... Nein

..... Enthaltungen

lt. Beschlussvorlage

abweichender Beschluss

**Sachverhalt:**

Für das Grundstück Bahnhofstraße 22 wurde ein Bauantrag zur Aufstockung eines Geschäftshauses mit 5 Ferienwohnungen eingereicht.

Das Gebäude besteht derzeit aus einem Erdgeschoss, in dem sich die Verkaufsräume des Schreibwarengeschäftes und eine Bäckerei mit Stehcafé befinden.

Geplant ist nun eine Aufstockung des Geschäftshauses mit einem 1. und 2. Obergeschoss. Im 1. und 2. Obergeschoss sollen fünf Ferienwohnungen mit insgesamt 20 Betten entstehen. Jede Ferienwohnung soll sich über beide Geschosse erstrecken. Auf der straßenabgewandten Seite soll im 1. Obergeschoss für jede Ferienwohnung eine Terrasse errichtet werden. Unter der Terrasse entstehen dadurch 6 überdachte Kfz-Stellplätze sowie Fahrradabstellplätze. Die restlichen Stellplätze werden im rückwärtigen Grundstücksbereich ausreichend nachgewiesen.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Ein Merkmal zum Maß der baulichen Nutzung ist die Höhe der baulichen Anlage. Nach dem Kommentar zum Baugesetzbuch, darf die in der Umgebung vorhandene Höhe nicht oder nur unwesentlich überschritten werden. Bei der Bestimmung der Bezugspunkte ist für die Höhe eines Gebäudes in der Regel die Traufhöhe von Bedeutung.

Die neue Traufhöhe des Gebäudes ist in diesem Fall höher als die Traufhöhen der zwei benachbarten Grundstücke (Bahnhofstraße 18,20 und Burger Straße 27). Durch die Aufstockung des Geschäftshauses tritt das Gebäude wie auch das westlich angrenzende Grundstück als dreigeschossiges Gebäude in Erscheinung. Hingegen sind die Firsthöhen der Nachbargrundstücke höher als die Firsthöhe der geplanten Aufstockung.

Für die in den Planunterlagen dargestellte Außenwerbung und Beschilderung wird ein gesonderter Antrag eingereicht.

Die Nachbarbeteiligung wird derzeit durchgeführt.

**Anlagen**

Planunterlagen (teilweise verkleinert)

**Sachverhalt nach der Bau- und Umweltausschusssitzung:**

Der Bau- und Umweltausschuss hat über das Bauvorhaben in der Bahnhofstraße beraten. In seiner Beratung kam der Ausschuss zu dem Ergebnis, dass sich die Aufstockung des Gebäudes nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und dem Bauvorhaben in der vorgelegten Planung zugestimmt werden kann.

