

Gemeinde Kirchzarten	BESCHLUSSVORLAGE
Vorlage Nr.: 2016/408	
Fachbereich 5 / Aktenzeichen 2016/47	12. Oktober 2016
Bau- und Umweltausschuss am 10.10.2016 - nicht öffentlich - Gemeinderat am 20.10.2016 - öffentlich -	
Tagesordnungspunkt <u>Stellungnahme zum Bauantrag; Neubau einer Garage; OT Burg, Am Rainhof 26</u>	

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt:

1. Der Befreiung zur abweichenden Dachneigung nach § 36 i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB zuzustimmen
2. Der Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze für Garagen und Stellplätze entlang der Höllentalstraße nach § 36 i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB zuzustimmen.

Beratungsergebnis:

☐ einstimmig
☐ mit Stimmen
..... Ja
..... Nein
..... Enthaltungen

☐ lt. Beschlussvorlage
☐ abweichender Beschluss

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Am Rainhof 26, OT Burg soll ein Garagengebäude mit einem geschlossenen Müll- und Fahrradabstellraum errichtet werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Birkenhof“.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans, sind Garagen angrenzend an die Höllentalstraße, nur mit geneigten Dächern (mindestens 20° Dachneigung) zulässig. Der Antragsteller beantragt für diese textliche Festsetzung des Bebauungsplans eine entsprechende Befreiung. Für das Garagengebäude mit Müll- und Fahrradabstellraum soll die Dachneigung 3° betragen.

Die Befreiung zur abweichenden Dachneigung wird von der Verwaltung als unkritisch angesehen, da ein Flachdach die Nachbargrundstücke weniger beeinträchtigt als geneigte Dächer mit mehr als 20° Dachneigung. Auch sind in unmittelbarer Umgebung bereits mehrere Garagen mit Flachdächern vorhanden.

Weiter sind Garagen und Stellplätze nach dem geltenden Bebauungsplan nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der bebaubaren Fläche zulässig. Außerdem liegt zur Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer für ausfahrende Autos von Garagen, Carports und überdachten Stellplätzen nach wie vor ein Stauraum in einer Tiefe von 1 m auf dem eigenen Grundstück.

Im Süden des Grundstücks wird die vorhandene Baugrenze durch das Garagengebäude mit Abstellraum überschritten, sowie der im Bebauungsplan festgesetzte Mindestabstand zum Zufahrtsweg von 1,0 m nicht eingehalten.

Die Überschreitung der Baugrenze sowie die Unterschreitung des Mindestabstands zum Zufahrtsweg ergeben sich jedoch nur durch den Dachüberstand der Garage von 0,50 m. Die Baugrenze wird auch im hinteren Bereich durch die Garage mit Abstellraum überschritten. Da die Baugrenze schräg zum Baufenster verläuft, wird auf der Seite zum Flurstück 632 die Baugrenze eingehalten und auf der Seite des Flurstücks 364 um 0,80 m überschritten.

Mit den Stützen der Garage befindet sich das Vorhaben innerhalb des Baufensters.

Die Gesamtlänge der geplanten Garage mit Abstellraum beträgt auf der Ostseite 7,50 m und auf der Westseite 6,50 m.

Anlage

- Auszug aus dem Bebauungsplan Birkenhof
- Planunterlagen Bauantrag

Sachverhalt nach der Bau- und Umweltausschusssitzung:

Der Bau- und Umweltausschuss hat über die Errichtung des Garagengebäudes mit Müll- und Fahrradabstellraum beraten. Er kam zu dem Ergebnis, dass dem Bauvorhaben mit den erforderlichen Befreiungen zugestimmt werden kann.