

Gemeinde Kirchzarten	BESCHLUSSVORLAGE
Vorlage Nr.: 2016/372	
Fachbereich 5 / Aktenzeichen 2016/32	9. November 2016
Bau- und Umweltausschuss am 07.11.2016 - nicht öffentlich - Gemeinderat am 17.11.2016 - öffentlich -	
Tagesordnungspunkt <u>Stellungnahme zum Bauantrag: Neubau einer Betriebsleiterwohnung; Kandelstraße 7</u>	

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt, dem Bauvorhaben gem. § 36 i.V.m. § 30 BauGB zuzustimmen.

Beratungsergebnis:

☐ einstimmig

☐ mit Stimmen

..... Ja

..... Nein

..... Enthaltungen

☐ lt. Beschlussvorlage

☐ abweichender Beschluss

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Kandelstraße 7 befindet sich bereits ein Geschäftsgebäude mit verschiedenen Büros. Der Eigentümer des Gebäudes beabsichtigt ein Betriebsleitergebäude östlich des Bestandsgebäudes zu errichten.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Zarduna“ und ist somit nach § 30 BauGB zu beurteilen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden eingehalten. Im Bebauungsplan ist für den Bereich des geplanten Vorhabens ein Sondergebiet festgesetzt. Zur Errichtung von Betriebsleiterwohnungen gibt es keine Festsetzungen. Nach den allgemeinen Vorschriften aus dem Baugesetzbuch können nach § 8 Abs. 3 BauGB in Gewerbegebieten ausnahmsweise auch Wohnungen für (...) Betriebsleiter zugelassen werden. Wie es sich damit in Sondergebieten (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) verhält, ist auch nicht im Gesetz geregelt. Im Kommentar zum BauGB wird die Möglichkeit beschrieben (ähnlich dem Gewerbegebiet oder Industriegebiet bei den Betriebs bezogenen Wohnungen in Gewerbe- und Industriegebieten, § 8 Abs. 3 Nr. 1 § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) ein auf die im Sondergebiet vorgesehenen Nutzungen bezogenes Wohnen in bestimmten Grenzen vorzusehen.

Des Weiteren entspricht das Vorhaben dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Zarduna“.

Der Bauherr hat seinen Betrieb im bestehenden Geschäftsgebäude nachgewiesen, wodurch eine Bauleiterwohnung bauplanungsrechtlich zu rechtfertigen wäre. Bauordnungsrechtlich ist das Unterzeichnen einer Baulast des Nachbarn erforderlich.

Nach § 6 Abs. 3 LBO sind geringere Tiefen der Abstandsflächen zuzulassen, wenn die Beleuchtung mit Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet bleiben, Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen und nachbarliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Anlagen:

- Planunterlagen (teilweise verkleinert)

Sachverhalt nach der Bau- und Umweltausschusssitzung:

Der Bau- und Umweltausschuss hat über das Bauvorhaben beraten und kam zu dem Ergebnis, dass dem Neubau der Betriebsleiterwohnung zugestimmt werden kann.

