

Gemeinde Kirchzarten	BESCHLUSSVORLAGE
Vorlage Nr.: 2017/543	
Fachbereich 5 / Aktenzeichen 2017/27	15. Mai 2017
Bau- und Umweltausschuss am 22.05.2017 - nicht öffentlich - Gemeinderat am 01.06.2017 - öffentlich -	
Tagesordnungspunkt <u>Stellungnahme zur Bauvoranfrage; Scheunenumbau mit Erweiterung, Landgasthof Bären; Bundesstraße 21</u>	

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt / der Gemeinderat beschließt, der Bauvoranfrage zum Scheunenumbau mit Erweiterung zuzustimmen. Das Einvernehmen gem. § 36 i.V.m. § 34 BauGB wird erteilt.

Beratungsergebnis:

einstimmig

mit Stimmen

..... Ja

..... Nein

..... Enthaltungen

lt. Beschlussvorlage

abweichender Beschluss

Sachverhalt:

Der Landgasthof Bären, Bundesstraße 21 – OT Zarten (Flst.Nr. 21), plant den Scheunenumbau mit Erweiterung. Für das Vorhaben wurde eine Bauvoranfrage eingereicht.

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Folgende Fragen sollen mit der vorliegenden Bauvoranfrage beantwortet werden:

1. Ist der Rückbau der bestehenden Scheune um die zwei westlichen Binderachsen denkmalschutzrechtlich zulässig?
2. Ist die Ausführung des Daches der Wiederkehr Neubau mit einer Neigung bis ca. 45° denkmalschutzrechtlich zulässig?
3. Ist das Errichten einer Rampe zur Erschließung des Untergeschosses Neubau entlang der Südseite der bestehenden Scheune denkmalschutzrechtlich zulässig?
4. Ist die Erweiterung der bestehenden Scheune in westlicher Richtung durch einen Neubau mit einer Grundfläche von ca. 500 m², wie dargestellt, bauplanungsrechtlich zulässig?
5. Ist die Erweiterung der bestehenden Scheune in westlicher Richtung durch einen Neubau mit 2 Vollgeschossen bauplanungsrechtlich zulässig?
6. Ist die Ausführung des Daches des Neubaus mit gleicher Trauf- bzw. Firsthöhe sowie gleicher Dachneigung wie die bestehende Scheune (Neigung ca. 50°) bauplanungsrechtlich zulässig?
7. Ist die Errichtung von Schleppgauben in erster Reihe im Bereich der Dachfläche Neubau über maximal 50% der jeweiligen Gebäudelängsseite bauplanungsrechtlich zulässig?
8. Ist die Errichtung von Schleppgauben in zweiter Reihe im Bereich der Dachfläche Neubau über maximal 50% der jeweiligen Gebäudelängsseite bauplanungsrechtlich zulässig?
9. Ist eine vollflächige Unterkellerung des Neubaus bauplanungsrechtlich zulässig?
10. Ist die vorgesehene Nutzung des Gesamtkomplexes aus Bestandsgebäude und angebautem Neubau als Beherbergungs- und Gastronomiebetrieb mit zugehörigen Nebenräumen bauplanungsrechtlich zulässig?

Abbruch westlicher Teil:

Der unveränderte, um 1767 erbaute, östliche Teil der Scheune soll erhalten bleiben. Der westliche Teil, welcher um 1908 umgebaut wurde, weist einige lokale Schäden auf, darunter der Bruch mehrerer der weit vorkragenden Dachbalken unter starker Belastung. Durch das frühere Vorhandensein eines Vollwalms beinhaltet das westliche Drittel des Dachwerkes kaum bauzeitliche Hölzer.

Durch die späteren Veränderungen, die von geringer historischer Bedeutung waren, haben sich die Substanz erheblich reduziert und die Kubatur verändert, weshalb davon ausgegangen wurde, dass einzig die bauzeitliche Substanz denkmalrelevant sei.

Neubau:

Den Altbau möchte man nun nach Westen verlängern und für den neuen Gästebereich nutzen.

Die Erweiterung soll durch einen Anbau mit ca. 500 m² Grundfläche (2 Vollgeschosse) erfolgen, der auf der Südseite eine Wiederkehr mit einer Dachneigung bis ca. 45° erhalten soll. Das Untergeschoss soll durch eine Rampe entlang der Südseite der bestehenden Scheune erschlossen werden.

Der Neubau soll mit gleicher Trauf- bzw. Firsthöhe sowie gleicher Dachneigung wie die bestehende Scheune errichtet werden. Der bestehende Teil der Scheune soll durch eine Glasfuge mit dem Neubau verbunden werden.

Anlage:

- Planunterlagen, teilweise verkleinert