

Gemeinde Kirchzarten	BESCHLUSSVORLAGE
Vorlage Nr.: 2017/570	
Fachbereich 5 / Aktenzeichen	4. August 2017
Bau- und Umweltausschuss am 14.08.2017 - nicht öffentlich - Gemeinderat am 24.08.2017 - öffentlich -	
Tagesordnungspunkt <u>Stellungnahme zum Bauantrag, Neubau zweier Doppelhaushälften mit Garage und Geräteschuppen; Am Pfeiferberg 48</u>	

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt / der Gemeinderat beschließt, dem Bauvorhaben zum Neubau zweier Doppelaushälften mit Garage und Geräteschuppen gem. § 36 i.V.m. § 35 BauGB zuzustimmen.

Auf die Beratungsvorlage 2016/464 vom 26.01.2017 wird verwiesen.

Beratungsergebnis:	
<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorlage
<input type="checkbox"/> mit Stimmen	<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss
..... Ja	
..... Nein	
..... Enthaltungen	

Sachverhalt:

Bauvoranfrage

Im Dezember 2016 wurde eine Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohnhauses mit zwei Nutzungseinheiten als DHH mit Doppelgarage und Geräteschuppen eingereicht. Das Bauvorhaben soll auf dem Grundstück Am Pfeiferberg 48 realisiert werden.

Im Rahmen der Bauvoranfrage sollten folgende Fragen geklärt werden:

1. Ist der Neubau eines Wohnhauses mit 2 Wohnungen unter Einhaltung der Voraussetzungen des § 35 BauGB bauplanungsrechtlich zulässig?
2. Ist der Neubau eines Wohnhauses mit 2 Vollgeschossen unter Einhaltung der Voraussetzungen des § 35 BauGB bauplanungsrechtlich zulässig?
3. Ist eine Gebäudegrundfläche für das neue Wohnhaus mit den Abmessungen 11 m x 28 m zulässig?
4. Ist eine Ausführung des Daches des neuen Wohnhauses mit einer Neigung bis max. 50° zulässig?
5. Ist die Ausführung des neuen Wohnhauses mit einer max. Firsthöhe von 11,23 m, gemessen ab 408 m üNN, zulässig?
6. Ist das Einbringen zweier Doppelgaragen im neuen Wohnhaus zulässig?
7. Ist der Neubau eines Wohnhauses an dem Standort wie im Lageplan vom 14.10.2016 dargestellt, unter Einhaltung der Voraussetzungen des § 35 BauGB bauplanungsrechtlich zulässig?
8. Ist der Neubau eines Nebengebäudes als Geräteschuppen unter Einhaltung der Voraussetzungen des § 35 BauGB bauplanungsrechtlich zulässig?
9. Ist der Neubau eines Nebengebäudes als Schuppen unter Einhaltung der Voraussetzungen des § 35 BauGB mit einer Grundfläche von 7 m x 15 m bauplanungsrechtlich zulässig?
10. Ist der Neubau eines Nebengebäudes als Geräteschuppen an dem Standort wie im Lageplan vom 14.10.2016 dargestellt, unter Einhaltung der Voraussetzungen des § 35 BauGB bauplanungsrechtlich zulässig?

Das Grundstück befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich, sodass das Bauvorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen ist. Der Außenbereich unterliegt der größtmöglichen Schonung.

Zum Zeitpunkt der Bauvoranfrage stand die Prüfung der Fachbehörden des Landratsamtes noch aus, ob das Bauvorhaben nach § 35 BauGB genehmigungsfähig ist. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung im Januar 2017 beschlossen, der Bauvoranfrage zuzustimmen, wenn eine Genehmigungsfähigkeit nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) gegeben ist.

Im März 2017 wurde ein Bauvorbescheid erteilt, womit alle o.g. Fragen von der Unteren Baurechtsbehörde positiv beschieden wurden.

Bauantrag

Folglich wurde nun der Bauantrag zum Neubau zweier Doppelhaushälften mit Garage und Geräteschuppen eingereicht.

Abweichend zur Bauvoranfrage soll die angefragte Dachneigung von max. 50° an den Giebelseiten 60° betragen. Nach Angaben des Antragstellers wird dies erforderlich um eine ausreichende Kopfhöhe sowie genügend Stellfläche für

Stauraum für die Räume im Obergeschoss zu gewährleisten.

Weiter ist die Errichtung zweier Dachgauben geplant. Die Länge der Dachgaube auf der Nord-Westseite sowie auch die Länge der Dachgaube auf der Süd-Ostseite des Gebäudes betragen mehr als 50 % der Gebäudelänge. Beträgt die Länge der Dachgaube mehr als 50 % der Gebäudelänge wird eine neue Traufhöhe ausgelöst.

Im Übrigen entspricht der Bauantrag mit seinen Maßen der Planung der Bauvoranfrage.

Anlagen

Planunterlagen (teilweise verkleinert)