

Gemeinde Kirchzarten	BESCHLUSSVORLAGE
Vorlage Nr.: 2017/592	
Fachbereich 5 / Aktenzeichen 2017/44	1. September 2017
Bau- und Umweltausschuss am 11.09.2017 - nicht öffentlich - Gemeinderat am 21.09.2017 - öffentlich -	
Tagesordnungspunkt <u>Stellungnahme zum Bauantrag; Umbau einer Gaube; Keltenring 22</u>	

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt / der Gemeinderat beschließt:

1. der Ausnahme zur Überschreitung der Geschossflächenzahl gem. § 36 i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB zuzustimmen.
2. der Befreiung zur Überschreitung der Traufhöhe und der Nutzung des Dachgeschosses als 3. Vollgeschoss gem. § 36 i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB zuzustimmen.

Beratungsergebnis:

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

☐ lt. Beschlussvorlage
☐ abweichender Beschluss

Sachverhalt:

Für das Grundstück Keltenring 22 in Burg-Birkenhof wurde ein Bauantrag zum Umbau einer Dachgaube eingereicht.

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

Durch den Umbau der Dachgaube entsteht ein weiteres Vollgeschoss. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sind in diesem Bereich zwei Vollgeschosse zulässig, bei Einhaltung der Trauf- und Firsthöhe darf der Dachraum aber auch als weiteres Vollgeschoss genutzt werden.

Die maximale Traufhöhe beträgt bei zwei zulässigen Vollgeschossen 7,80 m (Bezugspunkt ist jeweils Oberkante der Fahrbahn oder Wohnweg vor der Gebäudemitte). Der Umbau der Dachgaube löst eine neue Traufhöhe aus und überschreitet damit die festgesetzten 7,80 m. Eine Befreiung zur Überschreitung der Traufhöhe wird erforderlich.

Nach Angaben in den Planunterlagen wird durch das Bauvorhaben außerdem die bereits überschrittene Geschossfläche um weitere 14 m² überschritten. Eine durch Reihenhausbauung bedingte Überschreitung der Geschossflächenzahl ist nach dem Bebauungsplan ausnahmsweise zulässig (§ 3 Ziff. 1a, b der Bauordnungsvorschrift).

Aufgrund des besonderen Gebietscharakters im Ortsteil Burg-Birkenhof wurde den genannten Befreiungen bei Bauanträgen dieser Art stets seitens der Verwaltung zugestimmt. Die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses haben sich jedoch 2016 dafür ausgesprochen, dass Bauanträge zum Einbau von Dachgauben im Ortsteil Burg-Birkenhof im Gremium zu beraten sind.

Anlagen

Auszug aus dem Bebauungsplan „Birkenhof“
Planunterlagen (teilweise verkleinert)